

零售悲歌 商舖放頂租兩月增逾11%

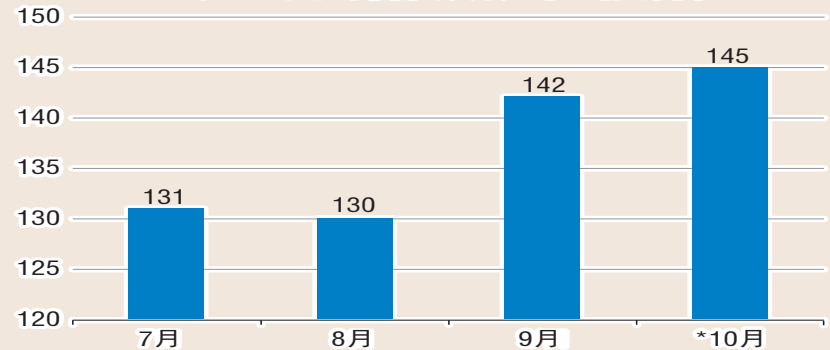
本月首三周錄145宗 餐飲業佔逾八成

香港文匯報訊(記者蔡競文)受本港暴力示威活動影響,零售業表現疲弱,商舖頂租放盤個案有上升趨勢。據美聯工商舖資料研究部及美聯旺舖資料顯示,本月截至21日,該行錄得商舖頂租放盤個案145個,比8月尾的數據增加15個,升幅為11.5%。該行認為,社會風波仍然未平息,料將繼續影響零售業,尤以飲食業最為嚴重,預料未來數月放頂租個案仍會上升。



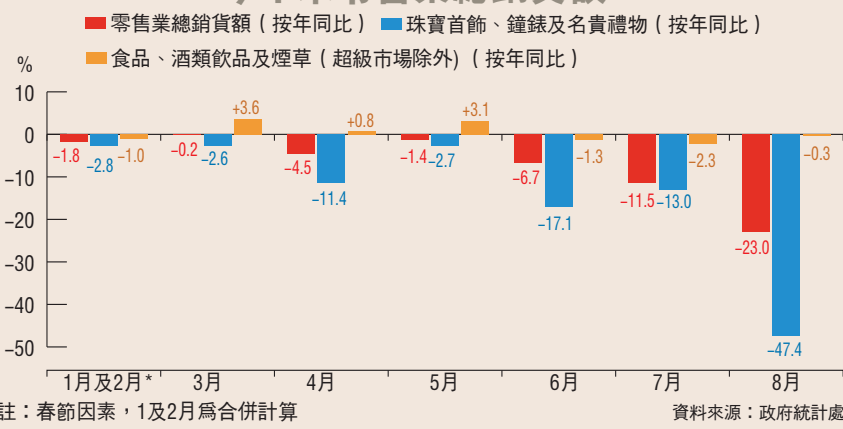
受內外因素綜合影響,本港市民消費意慾下降,各行各業的生意大受影響,導致商舖放頂租個案持續上升。資料圖片

近數月商舖放頂租個案



註: * 數據截至10月21日
資料來源:美聯工商舖資料研究部、美聯旺舖

今年來零售業總銷貨額



註:春節因素,1及2月為合併計算
資料來源:政府統計處

統計數據顯示,若按地區劃分,截至10月21日為止,香港區放頂租盤共錄44個,佔總數逾三成,比8月尾略增1個。新界區同樣比8月尾放盤微升1個,最新報36個放盤,佔比約24.8%。而九龍區放頂租個案為三區最多,最新報65宗,佔總數近四成半,比8月尾的52宗大升13宗,增幅為三區之中最大。

餐廳員工多過顧客

頂租的個案中,超過八成為餐飲業,包括茶餐廳、非中式餐館、甜品店及酒吧。近月社會風波持續,除訪港旅客大減外,不少港人也減少外出用膳,令餐飲業生意大受影響,在部分傳統旅客

區,有餐廳更出現員工數目比顧客還多的情況。

此外,由於近日交通不便,而港鐵更多次提早結束服務,令部分食肆提早關門,以便讓部分員工可以趕及回家,這進一步影響食肆的生意額。然而,餐廳營運商仍然需要面對租金、食材及員工工資等成本問題,這些開支都加深食肆經營者的壓力,部分商戶認為難以維持生意下,所以將舖位放頂租。

除餐飲業商戶外,放頂租個案也包括內地旅客歡迎的藥妝店及珠寶鐘錶店,而美容美甲店、食品店及運動衣履店也出現零星放頂租個案等。

美聯旺舖董事盧展豪表示,除中美貿

易戰外,本港政治事件未見平息,令訪港旅客急挫,也令本港市民消費意慾下降。各行各業的生意大受影響,尤以對餐飲業的影響較大,令商舖放頂租個案持續上升。

放頂租個案料續升

盧展豪續指,除放頂租外,不少飲食業商戶也同時放頂手,由於當中涉及裝修及基本生財工具,對有意頂手開食肆的經營者仍有吸引力,因為能節省開業成本及裝修時間。

他預計,政治事件仍會繼續影響市場,料未來數月放頂租個案仍會上升。政府統計處本月初公佈,本港8月的零售業總銷貨價值的臨時估計為294億

港元,按年下跌23%,較亞洲金融風暴期間在1998年9月錄得的跌幅更差,為有記錄以來最大單月跌幅;同期零售業總銷貨數量的臨時估計按年跌幅為25.3%。而7月份經修訂的零售銷售貨值和數量的按年跌幅分別為11.5%及13.1%。

各類貨品之中,珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值按年跌幅最大,達47.4%;百貨公司貨品、藥物及化妝品以及服務的跌幅亦達三成或以上。

商經局局長邱騰華日前亦指,7月、8月的訪港旅客數字比去年同期下跌了三至四成,到了9月和10月跌幅加劇,10月首15天的數字比去年同期減少了約一半。

寬按帶旺 十大屋苑26成交創四年新高

周末日十大屋苑成交

	成交量	按周變幅
中原地產	26宗	升6宗
利嘉閣	25宗	升6宗
美聯物業	約26宗	升約4宗
香港置業	12宗	減2宗

香港文匯報訊(記者周曉菁)放寬按揭措施公佈後第二個周末,樓市氣氛持續活躍,二手成交量和睇樓量見好。據四代理周六日數據顯示,十大二手指標藍籌屋苑成交分別錄得12宗至26宗,多間代理成交量創近年新

高,且料二手旺市將持續。剛過去的周六(10月26日及27日)多個餘貨新盤陸續取得成交,其中億京荃灣映日灣推出99伙,但只限售予發展商員工、親屬等,據悉售出約53伙,將軍澳日出康城MARINI及GRAND MARINI亦合共售出15伙。

中原:買家主攻中小型單位

中原十大屋苑於剛過去的周六日錄得26宗成交,按周再升6宗,創2015年5月16至17日錄26宗後新高,屬4年多以來新高。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,新一份施政報告公佈後,市場氣氛相當正面,放寬按揭保價上限,置業首期大減,令不少原本首期資金緊張的買家重燃希

望,買家怕遲買貴會,紛紛趁周六日兩天四出睇樓比較,並集中於二手中小型物業市場,若遇上心儀單位亦果斷入市,交投相當熱鬧,料旺市將持續。

美聯:港島「三大盤」成交飆5倍

美聯於剛過去的周六日十大屋苑亦錄得約26宗買賣成交,按周升約18.2%,創約2年半新高。美聯住宅部行政總裁布少明表示,連日市場成交不斷,筍盤被火速消化,不少業主進一步看好後市,叫價硬淨,導致買賣雙方出價存差距,但入市意慾仍見高漲。據統計,美聯港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島於周六日錄得6宗成交,按周勁升5倍。

利嘉閣十大屋苑錄得25宗二手買賣,同比增加6宗或上升32%,創自2017年5月初後近兩年半新高。總裁廖偉強認為現下各區新盤百花齊放,亦有助增強買家對後市信心。其中以新界區最為活躍,累錄9宗成交,港島及九龍區同樣錄得8宗。

睇樓量上升帶動成交量屢創紀錄,港置行政總裁李志成透露,周六日各區屋苑整體睇樓量約有1至2成升幅。他分析,中美貿易談判接近完成首階段協議,加上美國聯儲局將於下周公佈議息結果,消息指有機會減息,使經濟局勢明朗化。

港置於剛過去周六日十大藍籌屋苑錄得12宗個案,按周下跌約14.3%,但仍連續2個周末錄得雙位數成交。

外管局:推動跨境貿易融資區塊鏈應用

香港文匯報訊 國家主席習近平日前表示要把區塊鏈作為核心技術自主創新的重要突破口,外匯管理局隨即表示將會推動區塊鏈技術等在跨境貿易融資中的應用場景。受到內地推進區塊鏈技術應用的消息帶動,國際數字加密貨幣近日急升,據coingecko.com數據顯示,比特幣在上周六約10時一度重上1萬美元,截至昨晚6:00報9,231.73美元,較上周五央視新聞報道相關消息之前的約7,662.83美元,大升20.47%。

據路透社消息,外管局副局長陸磊昨在外灘金融峰會上稱,除了傳統意義上的金融業態,匯兌和市場,還要特別需要關注數字金融和金融科技迅速發展,外匯局正在推動區塊鏈技術和人工智能在跨境貿易融資、宏觀審慎管理中的應用場景。

「金融基建」成風險管控關鍵

陸磊表示,下一步將持續促進跨境投資,跨境貿易投資自由化、便利化;穩

妥有序推進資本項目開放和外匯市場建設;完善外匯市場的「宏觀審慎+微觀監管」兩位一體管理框架。在談及金融新業態時,他強調,「當我們不太清楚某一種業態會向什麼樣的方向發展,必須注意風險管控。而風險管控的基礎是真正有效的金融基礎設施。」

他建議,上海抓住現代金融基礎設施建設這一核心環節,進一步加強面向數字金融時代的支付清算,存管結算、交易報告庫和中央對手方,也就是CCP建設,以實現更低的交易成本和更低的系統性風險概率。

鼓勵境外投資者參與科創板

陸磊表示,當前中國發展的內外部環境發生了深刻變化,金融改革開放可能成為供給側結構性改革取得突破性進展的關鍵環節。「在管住底線的前提下盡量開放,在開放進程中避免重大風險,走可持續開放發展的道路。防控系統性風險的能力越強,經驗越豐富,開放的

膽魄也就越大。」

在促進跨境投資方面,他表示,進一步支持跨境貨物和服务貿易方式創新,配套落實外商投資法,不斷完善外商直接投資和境外直接投資的外匯管理,支持「一帶一路」建設和國際產能合作,鼓勵有條件、有能力的境內企業開展真實合規的對外投資。大力支持自貿實驗區,長三角一體化等在外匯管理改革方面的先行先試。

推進資本項目開放和外匯市場建設上,他稱,下一步將統籌交易環節和匯兌環節,以金融市場雙向開放為重點,有序推動不可兌換項目的開放,適度增加外匯市場參與主體,豐富外匯交易品種,支持科創板的建設發展,鼓勵境外投資者參與科創板。

宏觀審慎穩匯市 微觀監管保秩序

此外,宏觀審慎管理,以維護外匯市場基本穩定,防止大規模不穩定跨境資本流動引發的系統性風險為總體目標,



陸磊表示,防控系統性風險能力越強,開放的膽魄就越大。資料圖片

針對金融市場的順周期波動,採取必要的數量和價格工具,逆周期、市場化調控外匯市場上的企業、居民和金融機構等各類主體的交易行為。

而微觀監管基於金融市場信息不對稱,外部性等基本假設,主要採取的是外匯市場的合規行為監管,目的是維護可兌換政策框架的穩定性和可信度,維護外匯市場的競爭秩序,並保護消費者和投資者的合法權益。

新股熱退潮

JS環球生活傳擱置IPO

傳「荔枝」赴美IPO

重慶鋼鐵首季少賺逾51%

香港文匯報訊(記者莊程敏)多隻新股上週表現不佳,令新股熱悄然退潮。據彭博報道,家用電器製造商JS環球生活擱置了在香港的首次公開招股(IPO),因投資者對此次股票發行的需求未達到預期,儘管有跡象表明中美之間緊張的貿易關係緩和,但貿易局勢緊張過去一年拖累了全球投資者信心。

多隻新股齊「破發」

JS環球生活(1691)早前計劃集資至多36.2億港元(4.62億美元),原定在上周五定價,並於本週四(10月31日)開始掛牌交易。瑞信、摩根士丹利和工銀國際為聯席保薦人。

自10月份以來,大部分新股皆錄得升幅,當中內地軟件公司魯大師(3601)首日掛牌已錄得逾2倍的升幅,不過由上兩周開始,多隻新股出現了「破發」情況。內地綜合汽車服務供應商世紀聯合控股(1959)於10月18日開報1.06元,低招股價1.08元約1.8%,最後以全日低位0.77元收市,較招股價低28%。上周五收報0.61元,仍較招股價低43.5%。

吉林省供熱服務提供商春城熱力(1853)上週四以2.15元開市,較招股價2.35元低8.5%,收報2.2元,較招股價低6.3%,每手賬面蝕375元。同日上市的向中國國際(1871)首日以全日低位0.87元收市,較招股價1.28元低32%,每手賬面蝕1,640元。上周五上市的登輝控股(1692)亦失守招股價1.3元,收報0.86元,較招股價跌33.8%,每手賬面蝕880元。

傳「荔枝」赴美IPO

另外,彭博引述知情人士報道,小米(1810)有份投資的中國播客及流媒體應用「荔枝」計劃最早上週五提交美國首次公開招股(IPO)文件,這家總部位於廣州的公司正考慮通過IPO籌集約1億美元,所談細節尚未公開。近年來,隨着用戶越來越願意為內容付費,內地的線上音頻行業發展勢頭迅猛。

重慶鋼鐵首季少賺逾51%

香港文匯報訊(記者莊程敏)重慶鋼鐵(1053)昨公佈,今年首9個月營業收入172.84億元(人民幣,下同),按年減少0.87%,歸屬於上市公司股東的淨利潤7.199億元,同比跌51.36%,基本每股收益0.081元。

期內實現利潤總額7.22億元,同比下降51.27%,主要原因是鋼材綜合銷售價格每噸3,489元,同比下降4.4%,減利7.59億元;礦石、煤炭、合金、廢鋼等原燃料價格上漲,減利8.24億元;鋼材銷售數量473.26萬噸,同比增長4.41%,增利1.00億元;工序成本降低和費用減少合計增利7.24億元。

公司指今年1至9月份,公司強力推進成本削減工作,堅持以「鐵水成本最優」為導向,瞄準行業先進標杆企業,持續推進全工序對標找差、制定措施、補齊短板,主要技術經濟指標顯著改善,近80%的公司級技術經濟指標刷新歷史最好水平,各類消耗明顯降低,各項費用有效控制,低成本製造能力取得新突破。