

朋友秘書出街被黑衣人恐嚇 遊客恢復信心需時 陳啟宗：港零售業難回高增長

由去年下半年起香港社會持續動盪，對零售業造成衝擊，恒隆集團(0010)及恒隆地產(0101)董事長陳啟宗昨日於業績會上坦言，香港零售業好難回復到過往幾年的高增長，而旅遊業相信也需要長時間才能恢復。恒隆地產旗下位於旅遊區的商場均受到不同程度影響，其中銅鑼灣商舖組合受到的打擊最為沉重，其去年收入按年減少1%至6.28億元。零售額下跌10%，租出率亦減少兩個百分點至97%。

香港文匯報記者 殷巧玲

面對本港社會局勢不穩，陳啟宗舉例稱，數周前有內地高科技投資界朋友來港參加研究會，友人的秘書疑因在街上以普通話說話，被黑衣人上前恐嚇，受驚之下折返酒店，他稱，「究竟這些黑衣人係咪香港人呢？香港人應該好識做生意，人哋塞錢入你袋，你仲要打人、嚇人。」陳啟宗認為從此事例看到要恢復遊客對香港的信心，相信也要一段相當長的時間。

主動協助旗下逾70%租戶

行政總裁盧韋柏補充，集團已於去年下半年起主動協助旗下本港逾70%的租戶，協助措施視乎地點及業務而定，強調會在未來數月繼續與租戶保持聯絡。

被問及政府可以做什麼扭轉現時困局，陳啟宗表示，不可以將責任推卸到政府之上，因為「政府不是萬能」，又認為香港是一個法治社會，不應縱容暴徒。

內地旅客減少，本港奢侈品市道首當其衝受到影響。陳啟宗表示留意到有報告顯示，過去幾年內地人購買奢侈品主要在香港或海外城市為主，在內地購買的比例較低，但個人認為隨着內地政府有意把內地奢侈品價格和海外拉近之下，部分品牌在內地購買比香港更便宜，相信未來內地客回流到內地消費買奢侈品會成為趨勢。

香港商舖總零售額跌4%

恒隆地產旗下租賃物業表現受到社會動盪的負面影響，截至去年底，香

港地區總收入仍錄增長，按年上升2%至40.12億元，內地租賃物業總收入則按年升7%至45.55億元。去年，香港商舖組合收入按年增加2%至23.74億元，惟總零售額按年下跌4%，而去年下半年的零售額比2018年同期更下滑17%。不過，去年底的租出率則較2018年增加三個百分點至98%。

旺角商舖組合亦因社會動盪受到嚴重影響，旺角雅蘭中心及家樂坊的收入，去年上半年增加6%，惟被零售市場的顯著放緩所抵消後，去年全年收入增長放緩至3%，期內零售額下跌1%。

此外，山頂廣場自2018年10月因進行大型資產優化計劃而關閉後，於去年下半年重新開業，儘管在充滿挑戰的時期重新開業，山頂廣場仍然錄得91%租出率。



被問及政府可以做什麼扭轉現時困局時，恒隆陳啟宗表示，不可以將責任推卸到政府之上，因為「政府不是萬能」。

陳啟宗昨日言論撮要

- ◆別人正在食你的蛋糕，你還將送蛋糕的人趕走。香港零售好難再返去舊年或以前幾年的高增長。
- ◆香港人由過去懂得做生意的生意人，變成會恐嚇甚至打人的黑衣人，即使政府去內地推廣，也不能保證旅客來港不受恐嚇，所以香港人不應將責任推向政府，政府不是萬能的。
- ◆香港是一個法治社會，不應縱容暴徒。
- ◆兩星期前有一班從事高科技行業的內地朋友來港出席研討會，他們的秘書原先安排了晚上到距離酒店約200米路程的餐廳吃飯。不過，當秘書提早去餐廳時，途中卻遇到黑衣人恐嚇，令他們不敢再行去餐廳吃飯。
- ◆香港樓市很難預計，有人賣亦有人買，但留意到去年即使受負面因素影響，中原CCL只會輕微回落，而成交只是略減。

武漢廣場在建 暫難評估「肺疫」影響

香港文匯報訊（記者 殷巧玲）恒隆位於武漢的武漢恒隆廣場，建築工程正按計劃進行，商場與辦公樓預期今年完成，招租活動亦已經展開。面對武漢爆發肺炎疫症，該項目會否受到影響，執行董事陳文博表示，正值農曆新年前夕，地盤大部分工人已返鄉，需要待假期完結後才能評估到實際影響。作為集團下一個投入營運的內地項目，武漢恒隆廣場包括一座高級商

場、一幢甲級辦公樓，以及可供出售的服務式寓所，總樓面達46萬平方米。建築工程正按計劃進行，商場與辦公樓預期可於今年完成，招租活動已經展開，目前進度理想。

商場辦公樓招租進度理想

至於三幢服務式寓所的建築工程已於去年第一季展開，預期2022年第四季起分階段完成。

恒隆地產恒隆集團純利升

另外，恒隆地產及恒隆集團公佈去年股東應佔基本純利分別為44.75億元、37.96億元，按年升9%、44%。恒隆地產每股派末期息0.59元；恒隆集團則每股派末期息0.63元。另外，由於去年出售香港非核心物業的收益，恒隆集團早前已宣佈派發特別息每股0.26元。

The Richmond 單日沽清30伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）恒隆旗下西半山The Richmond昨日開售30伙，儘管不少準買家擔憂疫情影響而臨時「甩底」，惟市場消息指，單位截至晚上9點15分售罄。記者現場所見，The Richmond準買家昨午5時半起陸續到場報到，未出現人龍。消息指，今批30伙連日截收

逾280票，超額認購8.3倍。單位全屬開放式及1房戶，折實平均呎價29,998元，入場單位3樓C室折實價598.8萬元。市場消息指，截至晚上9點15分，30伙開售單位悉數被揀選。

買家斥1300萬買2伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部行

政總裁陳永傑表示，該行客戶出席率有5成至6成。由於不明肺炎消息及股市下跌影響情緒，有兩成客戶表示不出席。他補充，該行有一組買家斥資買入2伙，涉資1,300萬元。另外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率約逾8成，長線投資客佔比高逾6成。

另外，長沙灣WEST PARK最新將價單內10伙333方呎及339方呎單位定價調升，較16日公佈價格上調19.8萬元至37.4萬元，幅度3%至5%。

WEST PARK加價

發展商稱，全新銷售安排將於短期內公佈。

地監接獲投訴年減2%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）地產代理監管局昨日舉行新聞發佈會，回顧去年工作及介紹今年工作重點。該局表示，去年共接獲299宗投訴個案，按年減少2%。當中，違規廣告錄56宗，年增1.8倍。該局又表示，將向所有合資格牌照持有人提供一筆過500元的專業進修資助。



地監局主席梁永祥及行政總裁韓婉萍。

地監局行政總裁韓婉萍指，有關海外物業銷售的投訴錄得六成跌幅，由前年15宗跌至去年6宗，不涉及「爛尾樓」個案，多為無牌經營個案。

另外，地監局去年巡查一手樓盤銷售點共875次，地產代理商舖1,935次及抽查網上物業廣告678次。此外，該局在去年對258名地產代理採取行動，由牌照委員會裁定撤銷55個牌照及暫時吊銷18個牌照。地監局主席梁永祥指，該局將提供一筆過500元予所有合資格牌照持有人作專業資助，無規定用途，望能鼓勵業界提升專業及服務。被問及為何不直接減牌費，梁永祥解釋，當局在2008年曾經減過半年牌費，但面對涉及行政費用大，亦對監管局財政備有壓力。他形容，今次派錢「簡單快捷」。另因應電腦化考試反應熱烈，地監局也決定加開電腦化考試的名額。

高力料住宅租價齊跌

香港文匯報訊（記者 岑健樂）修例風波所引發的社會衝突，以及中美貿易摩擦持續，香港經濟陷入技術性衰退，樓市表現受壓。高力國際亞洲估價及諮詢服務常務董事劉振江昨日預料，今年普通住宅樓價將跌5%，租金則跌3%；豪宅樓價將跌10%，租金則跌8%。劉振江表示，低息環境、放寬首置按揭上限、供應緊張及用家需求等利好仍在，故樓價難以大跌。

暫未見肺炎疫情影響

對於肺炎疫情事件，高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢表示，目前未見疫情於香港大規模爆發，政府亦已加強防疫措施，以及有2003年SARS處理經驗，故相信今年市道會較SARS時期好。雖然評級機構穆迪將香港信貸評級下調，但她認為此舉構成的負面心理影響，遠大於對樓價的實際影響。

寫字樓方面，受中美貿易摩擦持續、內企放緩擴張步伐影響，預計今年寫字樓樓租租金將跌8%。而中環/金鐘租金更疲弱，將跌13.1%。

街舖租金睇跌16%

一線街舖租金方面，社會衝突令零售業表現疲弱，奢侈品商戶經營壓力更為顯著。因此，該行預料今年一線街舖租金跌幅約16%，但跌幅較去年的21%為低。

高力全年香港樓市展望

物業類別	全年預測(按年變化)
普通住宅	樓價跌5%，租金跌3%
豪宅	樓價跌10%，租金跌8%
寫字樓	租金跌8%
一線街舖	租金跌16%

武漢肺炎成壓低樓市最後一根稻草？

武漢新型冠狀病毒自去年底發生以來，不足一個月內極速擴散，春運後更有機會加劇疫情擴散，本港再度引起一陣「沙士」(SARS)恐慌，除口單缺貨及被炒高外，樓價會否如當年沙士般一瀉如注亦引起市場熱話。各大討論區充斥不少類似討論：「2020聯頭唔好，今年係大熊市年」、「SARS回來，影響樓價!」、「平均十年一次股災，今次係武漢SARS?」。難道今次武漢肺炎真成壓低樓市最後一根稻草？

今年一開始時，許多樓市分析都未有將武漢肺炎因素計算在內，除因香港仍未出現確診個案，亦因政府有備而戰，市民防範意識亦有

提升。然而，越演越烈的疫情，恐慌情緒隨着傳媒不斷報道而持續蔓延，昨日更成為推低港股逾800點的元兇之一。

同時，個別樓市新聞稿已將武漢肺炎的影響計算在內。好像昨日西半山THE RICHMOND開賣，中原地產分析時就提到「武漢肺炎爆發，今日股市大跌，出席買家較預期少約一成至二成。」而早幾日美聯工商舖就工廈及商廈發出的新聞稿，亦提到內地肺炎短期或影響投資氣氛。反映代理業界亦感受到疫情對樓市所造成的壓力。

買家作借口 業主未就範

至於二手樓方面，小記有一位朋友最近放

盤，有準買家及代理便以武漢肺炎日益嚴重為由，大膽地向朋友還價40萬元(單位叫價490萬元)，但朋友企硬叫價，最終雙方談不攏，交易不了了之。這種情況在最近樓市頻繁發生，但由於業主未肯平賣，令相關減價情況不致擴散。

到底大家為甚麼敢乘「疫」追擊呢？讓我們來看一看當年「沙士」發生時，本港樓市發生甚麼事。沙士期間，即2002年5月至2003年7月，樓市經歷長達14個月的跌市，當日430方呎以下的A類單位期內曾跌18.44%，431方呎至752方呎B類中小型單位亦跌20.9%。疫症爆發期間，住宅空置率曾升至6.8%的

高位。在2003年4月25日，恒生指數曾低見8,331點，住宅交投一度大跌逾三成，同年5月時成交跌至約4,100宗水平。到同年7月，差估署樓價指數跌至67.4點歷史低位，疫症重災區牛頭角淘大花園，本來是九龍藍籌屋苑之一，但當時竟然有單位成交價低見55萬元，呎價跌至1,242元，可謂「史上最殘」。大量租客亦因擔心生命 safety 而紛紛退租。

17年升3.8倍 難回沙士價

事隔17年，今輪武漢肺炎肆虐，不少人自然聯想到當日SARS的樓市。然而，有過經驗，不少人最常掛在口邊是：「如果樓價好似沙士大跌我就入市。」反映市場心態並非

如沙士當日般一面倒虛怯。最近代理出稿，內文亦未見買賣雙方因為肺炎問題而平賣等，故現階段對市場影響應仍停留在心理上。

而且，今天樓市與當年不一樣，當年沙士前，樓市其實正一路下滑，由2000年1月的101.2點，反覆回落到2003年沙士時的67.4點，跌幅33.4%。而今天的樓市則處於高位，雖然經歷超過半年的修例風波，但以去年首11個月樓價指數仍有4.3%的升幅，而對比沙士時期的67.4點，目前樓價更加上升3.8倍。要跌回當年樓價，現階段看來仍然不現實。

香港文匯報記者 顏倫樂