

零售銷售連跌22個月

裁員潮一觸即發



香港零售管理協會料經營環境將十分嚴峻，又警告若第四波疫情加劇，市道將變得更惡劣。資料圖片

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：香港零售銷售總額連續下跌22個月！香港零售管理協會昨日指，鑑於疫情反覆，旅客難以於短期內來港，對今年上半年零售市道感到悲觀，預料經營環境將會十分嚴峻，又警告若第四波疫情加劇及出現第五波疫情，今年市道將會變得更惡劣。

協會認為，疫情爆發逾年，去年零售市道低迷，導致出現低基數效應，未能準確反映生意大幅下跌的狀況，認為今年零售數據，須與2019年以及2018年，相對正常的時期作出對比。因此，若今年上半年與去年持平，則零售銷售總額對比2019年同期(即正常年份)，跌幅將達20%至30%，與2018年上半年比較，跌幅更高達35%。

香港零售管理協會表示，如果第四波疫情逐漸減退，而社會並沒有爆發第五波疫情，及旅遊業仍未通關的情況下，預測今年上半年零售銷售總額將會與去年同期相若，表現大致持平，甚至有機會錄得介乎單位數的升跌。

行業結業潮殺到埋身

不過，個別零售類別表現將有所不同，某些受社交距離措施影響較嚴重的類別，可能出現雙位數跌幅；又強調若出現第五波疫情，今年零售市道將變得更惡劣。協會將會密切留意，並就銷售預測作出調整。協會又指，隨着「保就業計劃」資助完結，零售行

業將會出現裁員以及倒閉潮，亦憂慮尖沙咀、銅鑼灣及旺角等傳統購物旺區，將出現大量店舖，難以像以往般興旺，吸引力將會大大減退。

同時，由於美元持續弱勢，零售商的銷貨成本勢必增加，尤其是來自歐洲及內地的貨品，惟面對市民消費信心疲弱，零售商同時亦要採取大幅度減價推廣，此無疑是對零售商的雙重打擊。

學者：中期疫情難樂觀

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才對本報記者表示，目前的抗疫進程與目標尚且有段距離，他預計今年整個農曆新年消費檔期會因為疫情而受到嚴重影響，樂觀估計，今年年底才會有改善；悲觀估計，今年三、四季度都無法控制住疫情。「如果市民願意打疫苗，及健康碼得以推廣，經濟將會有所提振，不過，疫苗接種做到全民覆蓋相信最快要等到2022年。」

至於獨立經濟學家巫伯雄則表示，疫情是左右本地經濟的單一因素，其走向難以預估。

今年上半年零售銷售預測摘要

- ◆鑑於新冠疫情持續反覆，旅客難以於短期內來港，協會對2021年上半年零售市道感到悲觀，預料經營環境將會十分嚴峻。
- ◆如果第四波疫情逐漸減退，而社會並沒有爆發第五波疫情，以及旅遊業仍未通關的情況下，協會預測2021年上半年零售銷售總額，將會與2020年同期相若，表現大致持平，甚或有機會錄得介乎正負單位數的升跌。
- ◆個別零售類別表現將有所不同，某些受社交距離措施影響較嚴重的類別，可能出現雙位數跌幅。

資料來源：香港零售協會

恒指公司推出 恒生A股可投資指數

【香港商報訊】記者周健鑫報道：恒指公司昨日宣布推出恒生A股(可投資)指數，以量度A股市場表現。該指數旨在量度市值覆蓋率排名前80%的中國A股表現，以全面追蹤A股市場。

新指數共1067隻成分股

新指數覆蓋範圍廣泛，截至2021年1月22日，新指數共有1067隻成分股，上交所及深交所分別佔539隻及528隻股份，選股範疇為上海證券交易所及深圳證券交易所上市的A股，按市值覆蓋率計排名前80%的證券，候選股份須最少上市時間一個月，但不包括ST、*ST或S股，以及被停牌多於一個月之證券(只適用於非現有成分股)。

為確保成分股的可投資性，新指數採納恒指公司為投資類指數所設的標準換手率測試，恒生A股(可投資)指數以每隔兩秒計算及實時發布，每半年作檢討。



恒指公司昨日宣布推出恒生A股(可投資)指數，以追蹤A股市場表現。資料圖片

港島南岸今截標 地價估值逾百億

【香港商報訊】港鐵(066)旗下黃竹坑站港島南岸第5期今日截標，屬本年首個截標的港鐵項目。鐵路盤向來銷情理想，港島南岸第5期早前合共接獲37份意向書，港島南岸第5期為鐵路項目所收的意向書數目為歷來第三高。

接獲37份意向書

中原測量師行執行董事張競遠預計，項目落成後以中型單位為主，連同補地價每呎樓面地價約1.6萬元，地價約101.8億元。項目上月22日截收意向，共接獲37份意向書，反應符合市場預期。

無獨有偶，美聯測量師行董事林子彬的估值同樣逾百億。他指出，港島區鐵路項目供應罕有，項目規模及投資額龐大，預料將吸引大型發展商合組財團參與競投為主，亦不排除有中資財團合資參與，若連同補地價及分紅等，樓面地價估值每呎1.7萬元計算，總值約108.15億元。

據悉遞交意向包括新鴻基地產(016)、恒基地產(012)、長江實業集團(1113)、會德豐、英皇國際(163)、碧桂園(2007)、旭輝(884)、華懋等香港及內地的財團。

項目補地價約64億元

港島南岸第5期位處整個發展項目的東面，項目補地價約64億元，總樓面達63.6萬平方呎，可興建不多於1050個單位，每呎平均面積約605平方呎，是目前1至5期項目，平均單位面積最細的一期。不過，因受面積限制，項目難以建構為豪宅或超級豪宅。以約605平方呎的平均面積計，發展商設計小三房的戶型為主。



港島南岸第5期位處整個發展項目的東面，是目前1至5期項目中，平均單位面積最細的一期。

屯門帝御·嵐天 折實入場費低於300萬

【香港商報訊】記者周健鑫報道：帝國集團及香港小輪(050)合作發展的屯門青山灣新盤帝御·嵐天(帝御第3期)樓書已公布，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，價單今日正式公布，主要先推開放式及一房戶，折實入場費低於300萬元，發展商有意提供最高九成一按揭，而示範單位則於本週三(27日)開放，預計2月上旬開售。

帝御·嵐天提供557伙，戶型由開放式至兩房，實用面積184至388平方呎。當中約25%為開放式、72%為一房，其他為兩房戶，實用面積介乎184至388方呎。

Sea to Sky 本月暫售51伙

另外，長實集團(1113)將軍澳項目日出康城 Sea to Sky 剛錄得海景三房戶成交，單位位於3座高層H室，成交價1296.5萬元，呎價17218元。

長實地產投資董事郭子威稱，項目累售逾1050伙，於本月售出51伙，包括43個三房戶，以及8個四房戶，而本月沽出的單位，平均成交呎價17203元，成交價由1160萬至1960萬元，呎價由14760至18374元，套現逾7億。



林達民表示，帝御·嵐天示範單位於本週三(27日)開放，預計2月上旬開售。

徐子珊1760萬沽貝沙灣 持貨11年獲利680萬

【香港商報訊】記者周健鑫報道：市場再錄名人沽貨，消息透露，港島南區貝沙灣4期1座低層單位，實用面積723平方呎，兩房一套間隔，曾叫價約2200萬元在市場放盤逾一年，近日終以約1760萬元沽出，呎價約24343元。

據了解，徐子珊於2010年以大約1080萬元購入單位，並早於2019年開始放盤，據悉曾叫價達2600萬元，大幅高於市價，及後降價至1800萬元，放盤近兩年，最終傳以1760萬元售出，帳面仍獲利680萬元，升值逾六成。

徐子珊於2004年參選香港小姐並獲得冠軍，直至2019年宣布退出娛樂圈，決定賣車賣樓，離港赴歐洲進修。

位於薄扶林的貝沙灣，大部分單位望海，私隱度高，雲集不少富豪明星買入自住或租用。上述徐子珊沽出的單位屬於第4期南灣，該期數只提供兩房以上大單位，同期數的名人業主有Angelababy，她於2013年斥約2730萬元購入2座單位。



金管局前總裁陳德霖前年退休後，成立圓幣錢包科技公司。資料圖片

眾安銀行獲發 保險代理牌照

【香港商報訊】記者周健鑫報道：虛擬銀行眾安銀行(ZA Bank)獲發保險代理牌照，成為全數碼保險公司眾安人壽(ZA Insure)的代理人。眾安銀行獲發監局發出保險代理牌照，該行表示，將適時加入更多眾安人壽的產品。

可一站式完成服務

屆時，用戶將能夠在銀行手機應用程式(App)，完成保險產品報價、投保、核保到付款等的一站式服務，成功投保後可隨時在程式內查閱保單資料。用戶全程無須重新填寫大部分的個人資料。此外，會以價格相宜、清晰易明的保險產品照顧不同用戶對基本保障的需求。

眾安國際總裁兼眾安人壽行行政總裁許煒表示，自眾安人壽獲發牌照後，市場和用戶都對其與眾安銀行發揮協同效應有所期待，他相信兩間公司能共享技術實力和成本優勢，為用戶創造更多價值。

ZA Insure是眾安國際與富邦人壽保險(香港)的合資企業，去年5月4日獲香港保險業監管局透過快速通道授予全數碼保險公司牌照。

圓幣錢包申請支付牌照

【香港商報訊】記者周健鑫報道：金管局前總裁陳德霖去年才成立的圓幣錢包科技公司，該公司旨在幫助貿易企業解決跨境支付難題，方便企業管理外匯風險。

助企業解決跨境支付難題

有市場消息指，圓幣錢包科技公司近期向金管局申請儲值支付工具(俗稱電子錢包，簡稱SVF)的牌照，正等候金管局審批。該公司發言人回應時亦證實有關消息：「圓幣錢包科技有限公司目前正在申請SVF牌照」。

消息續指，圓幣錢包申請SVF牌照後，下一階段會構建含有港元、人民幣及日圓等幣種、可存放電子錢包的綜合貨幣單位「圓幣」，作為跨境貿易支付結算的中介工具，但由於「圓幣」並非加密貨幣，須與監管機構及銀行另行協商。

金管局發言人回應有關消息時指，不評論市場傳聞

市場動態

國泰上月載客跌98.7%

國泰航空(293)昨公布，去年12月載客3.9989萬人次，按年跌98.7%，收入乘客千米數按年減少98.1%。乘客運載率下跌66.6個百分點至18.4%，以可用座位千米數計算的運力則下跌91.2%。在2020年全年，國泰及國泰港龍航空的載客人次按年下跌86.9%，運力收縮78.8%，而收入乘客千米數則下跌85.1%。而載貨量按年下跌34.1%，運力減少35.5%，貨物及郵件收入噸千米數則下跌26.5%。

國泰航空顧客及商務總裁林紹波表示，客運業務面對的挑戰持續嚴峻。集團於月內增加往來北美、南太平洋和部分地區航線的航班，運力較11月增加約8%。整體來說，12月份的平均每天載客量及乘客運載率均處於低水平，分別為1290人次及18.4%。於12月28日，集團僅接載490名乘客，是自6月15日以後的單日新低。

中環寫字樓空置率升穿7%

仲量聯行香港商業部主管鮑雅麗表示，由於不少寫字樓可招租及頂租樓面將於未來數月重投租賃市場，預計寫字樓空置率將繼續上升。他又指出，去年12月香港各主要商業區整體租金按月下跌1.1%，尖沙咀錄得最大租金跌幅，按月下跌1.7%。

及個別個案，重申當局一直按照《支付系統及儲值支付工具條例》及相關程序準則，處理所有SVF牌照申請。發言人續指，若發出新的SVF牌照，會作出公布。

圓幣錢包有5名投資者

圓幣錢包公司目前有5個主要投資者，各持有20%股權，全部從事金融科技行業，或專注於科技或金融領域投資項目的基金。相關主要投資者包括Bright Venture Investment、Dragonfly Round、Eminent Vision、Hashkey及眾安在綫(6060)旗下的ZhongAn Digital Asset Group。

早於2016年8月，陳德霖仍然在任時，金管局公布發出首批儲值支付工具牌照，以推進香港零售支付。陳德霖任內又推動跨行轉帳「轉數快」，並在2018年9月推出；在陳德霖2019年退休前，金管局發出首批共8個的虛擬銀行牌照。

施永青料今年樓價升15%

中原集團創辦人施永青在視像會議上表示，香港過去大部分消息都對樓市不利，包括修例風波、香港前景、移民，加上疫情導致失業問題，樓市存在很多不利因素。但施永青認為，疫情再進一步惡化機會不大，未來一定會減慢，加上疫苗開始接種，料香港下半年陸續恢復；同時只要中國外循環保留，香港仍有發展空間。

他又指，現時每年新盤供應只有1.5萬伙，供應量只需1%家庭便可消化，購買力不成問題，加上現時炒賣不多，形容目前是被壓抑的樓市，樓價不應在現水平。他預料，樓市較受用家支持，集中中小型住宅，價錢不會上升太多，但當壓抑減少，加上投資需求，入市風氣都會更熱烈，中小型及豪宅都會活躍，資金會繼續來港，個人料今年樓市能升15%。他又指，在私人市場只佔三成下，實際供樓能力應以最高收入三成的人士計算，用一般收入並未充分反映市道。