

第二階段消費券詳情本周公布

陳茂波冀「可以轉會」益消費者

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：財政司司長陳茂波昨日在網誌表示，本周將公布第二階段消費券計劃的發放詳情，預望於暑假期間發放。他期望，消費券為暑假期間的傳統黃金消費檔期帶來更大助力之餘，更能夠推動本港數字經濟發展。

因應第五波疫情，陳茂波2月份發表財政預算案時，宣布派發1萬元電子消費券，其中首階段5000元已於4月份發放。陳茂波指，受制於4月份疫情，不少零售戶未能大力宣傳；期望第二階段電子消費券在暑假發放時，能夠為這個傳統黃金消費檔期帶來更大助力。

港府較早前宣布，引入包括BoC Pay及PayMe from HSBC作為收取電子消費券的儲值支付工具營辦商，連同原來支付寶香港、八達通、Tap & Go「拍住賞」及WeChat Pay HK，令可選擇的營辦商總數增至六家。陳茂波相信，他們將有新一輪的宣傳攻勢及優惠吸引客戶；期望透過「可以轉會」的市場力量，讓消費者能享受最多的消費優惠，讓消費券能發揮更大的槓桿效應，同時讓電子支付能夠更廣、更闊、更深地發展。

推動數字經濟刻不容緩

陳茂波續指，細看過兩年的統計數字，不難看到在電子消費券推出後，市民以至商戶對電子支付及電子



陳茂波表示，期望透過電子支付「可以轉會」的市場力量，讓消費者能享受最多的消費優惠。

交易的接受及應用程度的確有所提升；由於電子支付涉及數據化的操作，將為零售和物流企業的數據化營運及管理、甚至升級轉型提供了非常必要且有利的條件，只要把握好這數據化應用帶來的機遇，就算在經營環境出現逆風時，仍有機會闖出新天地、找到新業務增長點。

與此同時，陳茂波期望，透過發放電子消費券，可為香港加快推動數字經濟發展，提供了有利的條件。他續指，數字經濟的發展已是刻不容緩，但是如何才

能針對最關鍵的環節下工夫，打造最重要的基礎系統或平台，才是既迫切又重要的課題。

因此，就今年財政預算案中提出成立「數字化經濟發展委員會」，陳茂波指，相關籌備工作接近尾聲，而該委員會的重點工作，將包括確定關鍵發展的趨勢及主要驅動因素，並且就推動數據服務行業的發展提出建議。他期待與業界及學術界代表緊密協作，為香港未來經濟的持續升級轉型，打下重要的起步根基。

香港「舊改」問題 一天都不能拖

數字背後的故事

香港日久失修的舊樓數量越來越多，向來被視為一個隱藏在市區裏的「炸彈」。對比內地「舊改」門檻為20年樓齡，台灣與新加坡舊樓重建門檻約30年樓齡，香港50年樓齡以上的舊樓比比皆是。從數據來看，香港「舊改」問題一天都不能拖，這些隱藏在市區裏的「炸彈」數量正在變得越來越多，我們期望，候任行政長官李家超能夠出手，緊急拆彈。

香港回歸25年以來，市區重建一直是個大問題。2001年港府成立市區重建局，取代原有的土地發展公司，統籌舊區重建。市建局的工作一直穩步推進，就是速度比較慢，坊間有聲音指，香港舊區重建的速度比不上樓宇老化的速度。換言之，隱藏在市區裏的「炸彈」數量正在變得越來越多，「炸彈」威力越來越大。

舊區重建速度過慢

我們來算一筆帳：首先，大概估算舊樓重建的速度。市建局資料顯示，自2001年至2021年的20年間，市建局已經進行超過72個重建項目，包括提供約2.42萬個新住宅單位。平均下來，即每年市建局能夠提供0.24萬個住宅單位。至於私營機構每年能夠提供的舊區重建的住宅單位，就當作與市建局能夠提供的數量一致。如此，即每年公私營機構因為重建能夠提供的住宅單位約0.48萬個，10年下來約4.8萬個，24年下來約11.5萬個。

然後，我們來估算未來必須重建的樓宇數量。根據《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》文件顯示，至2046年估計香港將有32.6萬個樓齡70年以上的私樓單位。

涉及家庭以十萬計算

小結一下，按現有速度，24年後的2046年，香港將有32.6萬-11.5萬=21.1萬個私樓單位，這些單位樓齡在70年以上且未能重建。這不是一個小數字，這裏涉及的是21.1萬個家庭。

香港一些深層次問題不容易解決，但一定不能夠不去正視。24年後的2046年，正正是回歸50年的前夕，我們不能把這樣一個大「炸彈」留到那個時候再去解決，就好像一個拆彈專家，怎麼可能在「炸彈」爆炸前一秒才去剪線，對吧？

蔡清偉



香港50年樓齡以上的舊樓比比皆是。

疫情衝擊零食市場

計出新角度

疫情持續兩年多，不少店舖因經營壓力宣布結業。

上周，在港屹立近30年、深受自由旅客歡迎的連鎖零食店優之良品全線結業，但強調日後或恢復營運。優之良品這個龍頭大哥的隕落令人唏噓，是一個時代的終結。優之良品在2000年前後版圖一直擴充，在2002年廣州便有零食市場調查報告顯示，受訪者中喜歡吃零食的超過80%。北京路、人民路、中山路等繁華路段，都有優之良品。可惜後來優之良品幾乎撤出廣州，不少特許經營店選擇不再支付費用，改名繼續經營。

除了優之良品外，廣良興位於天水圍天耀商場地下的最後一家分店，亦因租約期滿，在年初結業。廣良興是本港售賣傳統零食的老字號，已有逾30年歷史。值得一提的是，雖然這兩個零食老字號分別結業，但不代表零食沒有市場。根據此前《糖果產業》(Candy Industry)發布的「2022年度全球100大糖果公司排行榜」顯示，上榜的100家公司中，最高的銷售額為200億美元，最低的銷售額仍為1.39億美元。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生 (逢周一刊出)

業績穩步上揚 新希望服務發力上衝

市場慧眼

深耕成渝經濟都市圈和華東都市圈的新希望服務(3658)，是一家民生服務運營商，主營業務為物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務和生活服務四大板塊，有93.3%的在管樓面面積均位於中國一線、新一線及二線城市。

2021年財年，公司來自物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務、民生服務的收入分別實現同比增長約67.2%、38.9%、6.6%、116.2%，佔總收入比例分別為34.3%、25.3%、13.0%、27.4%。

新希望服務上望2.9元

於2021年底，新希望服務非住業態在管樓面面積佔總在管樓面面積比例約為32.8%，覆蓋寫字樓、學校、醫院、產業園區等諸多業態。同時不斷拓展別墅、銀行、公建等業態類型，有助於後續持續增強業績彈性。截至2021年末，新希望服務來自實現生活服務收入約2.53億元(人民幣，下同)，佔總收入比例較2020年同期提升約7.5%。截至2021年末，公司擁有現金及現金等價物約11.06億元，流動比率為2.9倍，為公司未來併購活動提供有力支持。

近期新希望服務向明宇實業收購四川省物業管理服務供應商——成都明宇51%股權，現金代價1.8億元，將以內部資源及上市所得淨額撥付。2022至2024年度承諾溢利共計1.35億元。

股價方面，新希望服務在2元有較多支撐，現正朝去年12月高位2.9元進發。

高寶集團證券執行董事 李慧芬 (逢周一刊出)

美國通脹加劇 港股今料低開

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美國5月消費者物價指數(CPI)按年升8.6%續創新高，引發市場對當地通脹加劇的憂慮，拖累美股三大指數上周五(10日)急挫2.8%至3.65%。港股夜間同樣受到拖累，上周六(11日)凌晨終場時收報21326點，大幅低水480點。分析稱，今日港股可能低開約400點，惟大跌風險較低。

道指上周五收報31393點，急跌880點或2.73%；標指收報3901點，跌116點或2.9%；納指收報11340點，跌414.2點或3.5%。港股ADR比例指數較上周五收市跌419點或1.96%，報21386點。其中，滙豐控股(005)ADR折合港元報48.37元，急跌3.16%；阿

里巴巴(9988)ADR折合港元報107.78元，急跌4.45%；京東集團(9618)ADR折合港元報241.42元，急跌3.74%。

後市料於20800至22000區間爭持

技術走勢方面，恒指上周一度逼近100天線(22041點)，觀乎20天線(20865點)，本周有望升穿50天線(20966點)，形成「黃金交叉」，技術上有利推升港股。獨立股評人溫傑稱，港股周一或會低開約400點左右，但觀乎生物科技及科網股等「高啤打股」表現較佳，加上整體市底仍然偏強，料後市仍將於20800點至22000點區間爭持。

港股預託證券(ADR)上周表現		
股份(上市編號)	折合港元	變幅
滙豐控股(005)	48.37	-3.16%
阿里巴巴(9988)	107.78	-4.45%
京東集團(9618)	241.42	-3.74%
騰訊控股(700)	388.17	-2.08%
中人壽(2628)	12.01	-2.04%
港交所(388)	347.67	-2.12%
中石油(857)	4.23	-1.8%
工商銀行(1398)	4.49	-1.23%

Silicon Hill最快周六進行第3輪銷售

【香港商報訊】記者周健鑫報道：新鴻基地產(016)的大埔白石角Silicon Hill第一期前日(11日)次輪銷售198伙，當中190伙採價單形式發售，兩輪銷售均即日沽清。發展商於周日(12日)加推第5號價單共80伙，最快本周六(18日)進行第3輪銷售。

「新地」副董事總經理雷霆表示，項目於上周六(11日)第2輪銷售190伙即日售罄，是次原價加推新一批單位，折實平均呎價約17641元。

新地代理總經理胡致遠指出，新價單單位實用面積由285至578平方呎，涵蓋一房至三房間隔，單位折實售價由540.4萬至1044.6萬元，折實呎價介乎16234元至20169元。

雷霆透露，Silicon Hill第2A期正積極籌備中，預

計於第3季推出。此前，集團會先部署推出屯門NOVO LAND第1A期及天水圍Wetland Seasons Bay第3期。

必嘉坊·曦匯超購逾4.8倍

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，旗下紅磡必嘉坊·曦匯截至昨晚8時共收近800票，對比現有兩張價單共136伙，超額逾4.8倍。發展商即日下午公布加推第2號價單，短短數小時即錄得約250票。現正積極籌備在短期內再度加推。

資料顯示，必嘉坊整個項目共設9座住宅大樓，分3期發展，提供約2800伙。附設約16.8萬平方呎商業零售樓面，以及近1公里商業步行街。



新地副董事總經理雷霆(左)表示，Silicon Hill是次原價加推新一批單位，折實平均呎價約17641元。

十大屋苑周末成交僅7宗

【香港商報訊】記者周健鑫報道：綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末日(6月11日至6月12日)十大指標屋苑錄得7宗二手成交個案，較上周末(6月4日至6月5日)的13宗急挫46%，並創近14周最少。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，接連多個新盤推出應市，盡吸市場焦點，加上部分買家觀望美國聯儲局即將舉行的議息會議，市場情緒較為謹慎，拖累二手屋苑周末成交。

於剛過去的周末十大指標屋苑買賣當中，若按地區

劃分，以新界區表現較好，錄得4宗成交，按周減少1宗，而九龍區錄得3宗成交，按周增加1宗；而港島區買賣則按周大減6宗，本周末暫未錄得成交。

陳永傑：新盤搶佔二手客源

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，大埔白石角Silicon Hill開售成市場焦點，次輪190伙全數沽清，搶去不少二手客源。九龍區亦有多個新盤醞釀推售，凍結各區二手購買力。周六暴雨影響睇樓

人流，加上近日疫情有輕微反彈，社區出現多個爆疫群組，令買家外出睇樓意欲減低，二手成交量低位徘徊。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明則指，本月新盤市場火熱，進一步搶佔二手客源，加上普遍二手業主叫價態度轉強硬，導致不少購買力流向新盤。由於特首及新班子上場，市場憧憬中央會為經濟帶來喜訊，故相信下半年樓市氣氛及表現將較上半年優勝，一二手交投均較上半年增加。

甲廈空置率連升三月達9.8%

【香港商報訊】記者周健鑫報道：本港第五波疫情回穩，但商廈市場復蘇步伐緩慢。美聯工商舖資料研究部昨日發表《商廈快訊》報告，5月份租務成交量未見上升，由5個月高位回落。而整體甲廈空置率連續3個月錄得上升，最新達9.8%，創近7個月新高。

《商廈快訊》報告指出，上月甲乙廈售價分別按月跌2%及0.9%，當中以中環的甲廈售價更大幅下挫，今年以來累積跌近7.9%，最新呎價跌至29663元。

中環甲廈售價累跌7.9%

甲乙廈租金亦錄得輕微跌幅，分別按月跌0.5%及0.4%。其中，金鐘、中環的甲廈租金仍彈升乏力，較上成交如金鐘力寶中心中層單位以每呎47元租出，較上一手租金挫逾20%；另外，中環中心有高層單位最近以每呎65元租出，低市價近20%。

不過，5月份錄得的買賣中，不乏涉及逾億元的大手成交。當中最受矚目的，為資深投資者紀實以約5億元沽出尖沙咀國際商業信貸銀行大廈多層，涉及樓面約38514平方呎，平均呎價約12982元。

全新甲廈落成或刺激交投

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，雖然第五波疫情減退，但企業對承租寫字樓的態度仍然審慎，空置率仍偏高，令租售價持續受壓。他又指，近日疫情似有反彈迹象，加上通關前景未明朗，相信寫字樓市場在短期內仍然難以快速反彈復蘇。

報告又指，市場上即將有全新甲級商廈落成及啓用，以及近日有全新商廈項目開售等，這些因素都有利帶動寫字樓交投。不過，目前寫字樓需求仍較弱，相信寫字樓市場會供過於求，對空置率及租金會構成一定壓力。

上月各區指標甲廈空置率	
地區	空置率
上環	9.6%
中環	8%
金鐘	7.9%
中區整體	8.2%
灣仔/銅鑼灣	8.1%
尖沙咀	8.2%
東九龍	15.2%
全港整體	9.8%

資料來源：美聯工商舖資料研究部