

# 九置：港零售回暖 個別商戶升幅誇張

## 吳天海稱住宅樓市亦已轉勢 惟寫字樓復甦需時

### 強勁復甦

九倉置業(01997)主席吳天海昨日於股東周年大會後表示，香港零售市場或已出現「轉勢」跡象，集團旗下商場今年首季表現理想，尖沙咀海港城表現「尤其標青」，租戶生意亦較本港整體零售市道為佳，五一黃金周初步數據同樣不俗，反映消費氣氛較過去數年有改善。他又認為，住宅樓市亦已轉勢，但寫字樓市場仍受供應過多困擾，租金及出租率復原需時。



大公報記者 邵淑芬

吳天海表示，集團旗下商場首季表現理想，且第二季初段勢頭得以延續，部分租戶數據雖未完全回籠，但初步所見情況正面。他形容，零售市道自去年年中起已開始錄得按年增長，到今年首季增長步伐似乎加快，個別租戶的生意升幅更可用「誇張」來形容，反映部分消費板塊復甦力度較預期強。

### 珠寶等高端消費表現理想

政府統計處最新數字亦顯示零售市場明顯回暖。本港3月零售業總銷貨價值的臨時估計為339億元，按年升12.8%，首季合計升12.1%。扣除價格變動後，3月零售業總銷貨數量的臨時估計按年升9.8%。按類別看，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物3月銷貨價值按年升27.2%，電器及其他未分類耐用消費品升30.1%，服裝升8.3%，藥物及化妝品升3.1%，大部分主要零售類別均錄增長。吳天海亦提到，高端消費包括珠寶等表現理想，現時零售表現與疫情前相比仍「爭少少」，但已較疫情後低位明顯改善，未能預測何時可完全恢復，希望市場可逐步回升。

不過，他提醒，零售後市仍受外圍不明朗因素影響，包括中美關係及

地緣政治局勢，部分租戶目前仍抱「睇下先」態度。他表示，過去幾年市道偏弱，商戶毋須急於擴充或簽新租約，但若外圍環境傳出好消息，原本觀望的租戶或會加快拍板，帶動零售租務需求回升。他又形容情況有如股市及樓市，當市況突然變動，手上「無貨」者更容易變得心急。酒店業務方面，吳天海稱，集團位於廣東道及中環的酒店入住率維持高水平，房租按年錄得單位數升幅，預期上半年整體表現仍然暢旺，希望有關勢頭可以持續。

### 九置酒店房租單位數增長

至於寫字樓市場，吳天海直言整體仍未走出弱勢，主因是全港供應偏多。他指出，中環表現相對較好，但中環以外，包括港島東、九龍東及九龍西等地，仍然供過於求，市場需時消化過剩樓面。不過，海港城近一兩年錄得更多金融相關租戶擴充，包括保險、金融產品以及私人銀行和私人理財業務，反映尖沙咀區對相關客源仍具吸引力。

樓市方面，吳天海表示，雖然九倉置業本身沒有新的住宅項目推出，但市場普遍認為今年住宅樓市已經轉勢。



▲九倉置業旗下海港城首季表現「尤其標青」。

▲吳天海表示，集團旗下商場今年首季表現理想。



### 時代廣場非「無人流」 研增訪客消費意欲

#### 審慎樂觀

近日社交媒體流傳時代廣場人流稀疏的照片，引起網民討論。九倉置業(01997)主席吳天海出席股東周年大會後表示，時代廣場所在位置仍屬銅鑼灣交通最繁忙地點之一，並非外界所指「無人流」。

吳天海指出，時代廣場是銅鑼灣最繁忙的地區之一，設有區內最多人使用的停車場，亦是銅鑼灣唯一的跨境巴士站，無論本地或跨境車流均高度集中於該處。他表示，集團會繼續與租戶合作，研究如何吸引到訪時代廣場的人士消費。

談及整體市道，吳天海表示，對上半年表現看法審慎樂觀，但提醒後市要看中美關係及兩國元首會晤成果，如有好消息，不排除有租戶會立刻簽約。

▲吳天海認為，時代廣場位於銅鑼灣最繁忙地點，並非無人流。

## 中東局勢拖累 中小企營商氣氛維持審慎

【大公報訊】中東局勢持續緊張，拖累4月中小企營商氣氛。特區政府公布的今年4月份中小企業業務狀況按月統計調查的結果，中小企業業務收益現時動向指數從今年3月在收縮區域的44.3，下跌至上月的44，而未來一個月(即5月)的業務收益展望動向指數為47.5。

按行業分析，一些統計調查涵蓋行業的業務收益現時動向指數按月下跌，

特別是飲食業，從40.6下跌至38.1，進出口貿易業則由46.3下跌至45.4，批發業由42.2下跌至41.3。進出口貿易業新訂單的現時動向指數，從3月的46.8下跌至上月的46.1，而未來一個月(即5月)的新訂單展望動向指數為47.9。

特區政府發言人表示，4月中小企的營商氣氛在中東地緣政治局勢持續緊張下仍然審慎，但情況略為回穩。中小

企業業務收益的現時動向指數微跌，不過展望動向指數回升。與此同時，整體就業情況大致維持平穩。展望未來，中東衝突的演變仍然是影響本地營商氣氛的一個主要不確定因素，但香港經濟持續增長會提供支持。政府已採取針對性措施，減輕高燃料成本的影響和協助中小企應對當前多變的市場環境，並會繼續密切監察情況。

責任編輯：許偉生

特刊

# 郵儲銀行一季營業收入961.76億

## 「雙曲線」模式加速成型

中國郵政儲蓄銀行(601658.SH, 1658.HK)4月29日公布了2026年一季度報告。在「十五五」開局之年，這家擁有最龐大縣域網絡的國有大行交出了一份令市場矚目的成績單：營業收入961.76億元(人民幣，下同)，同比大增7.57%；淨利潤258.46億元，同比增長1.91%。更值得關注的是，其淨利息收益率保持在1.65%的行業優秀水平，利息淨收入同比增長7.32%，實現穩定向好，同時非息收入佔比提升0.18個百分點，收入「雙曲線」增長模式加速成型。在行業息差普遍承壓、營收增長乏力的背景下，郵儲銀行憑借獨特的資源稟賦和精準的戰略執行，實現了規模、效益、質量的均衡突破。

### 負債降本提質 資產精準增效

一季度，郵儲銀行資產總額、客戶存款和客戶貸款總額分別邁上19萬億元、17萬億元和10萬億元的新台階，存貸比較上年末提升0.26個百分點。尤為突出的是，郵儲銀行的負債端堅持「存款提質」和「財富增量」雙輪驅動，持續優化存款結構，持續鞏固穩定、低成本的資金優勢。自營存款同比多增超千億元，帶動存款付息率較上年度下降16個基點至0.99%，成為國有大行中少數存款付息率低於1%的銀行。這一極低的資金成本，來源於其遍佈城鄉的近4萬個網點以及扎根「三農」、城鄉居民的深厚客群基礎，是其他大行難以複製的「護城河」。

在資產端，郵儲銀行堅持以資本回報為標尺，主動「增高去低」，重點加大政策支持領域投放，金融「五篇大文章」相關貸款、縣域貸款增速均高於各項貸款增速，展現出服務實體經濟與自身高質量發展的高度統一。

### 雙曲線驅動：息差堅挺+非息猛增

面對低利率時代的挑戰，郵儲銀行堅定不移推進「雙線並行」策略。鞏固息差「第一增長曲線」，大力拓展非息「第二增長曲線」。在非息收入中，大力培育財富管理、支付結算、投資銀行、交易銀



▲郵儲銀行山東省分行為國家電投山東半島海上風電基地一期450MW項目投放貸款5億元。

行、金融市場「五大增長點」，一季度手續費及傭金淨收入同比增長16.83%。零售金融堅持以AUM(管理個人客戶資產)為綱，大力發展財富管理、做大非存AUM，中收增速創近3年新高。公司金融做強債券承銷、銀團貸款業務，豐富並購重組、資產證券化、多元REITs(不動產投資信託基金)等創新工具，推動高附加值業務規模再創新高。資金資產堅持投研引領，票據交易實現非息收入10.69億元，同比增長超50%，穩居市場前列。

郵儲銀行在營收高增的同時加強成本管理一季度營業支出508.28億元，同比下降1.18%；成本收入比52.04%，同比下降4.73個百分點。風險管理方面，強化重點領域風險管控，截至一季度末，不良貸款率0.99%，風險態勢平穩可控；深化風控技術應用，一季度「看未來」批復金額1.17萬億元，同比增長12.66%。

### 五大行動推進「六化」升級

2026年是「十五五」開局之年，郵儲銀行全面推進「特色化、輕型化、綜合化、生態化、精細化、數智化」六化升級，並集中力量攻堅「五大行動」：服務強縣富鎮行動、城市業務攻堅行動、網點效能躍升行動、公司業務提升行動、手機銀行全面突破行動。

客群建設成果顯著，零售AUM規模超19萬億元，較上年末增長4.33%；富嘉及以上客戶達725.42萬戶，增長7.31%。公司客戶融資總量(FPA)達到7.47萬億元，較上年末增長10.00%；公司客戶達205.09萬戶，新增9.67萬戶；主辦行客戶11.52萬戶。同業生態平台「郵你同贏」累計交易規模突破10萬億元。郵儲銀行還加快向「表內+表外」「商行+投行+投資」一體化的綜合金融服務商轉變。全資子公司中郵金融資產投資有限公司正式開業，構建起「股、貸、債、投」一體化的綜合金融服務生態。

展望未來，郵儲銀行將繼續鑄定高質量發展航向，加快建設「更加普惠、更加均衡、更加穩健、更加智慧、更具活力」的一流大型零售銀行，為「十五五」規劃全面實施貢獻更大力量。

## 深耕「五篇大文章」 特色金融業務全面領跑

2026年一季度，郵儲銀行堅守服務實體經濟的初心本源，緊扣金融「五篇大文章」工作部署，切實把資源稟賦優勢轉化為服務發展實效，推動經營發展深度融入國家戰略大局。

郵儲銀行創新推出科技企業「初創貸」產品，積極推廣創新積分貸，多措並舉滿足成長早期科技企業融資需求。截至一季度末，服務科技型企業超11萬戶，科技貸款餘額超1萬億元。

### 躋身全球銀行業ESG領先陣營

持續提升綠色金融專業能力，聚焦節能降碳、清潔能源等重点領域，穩步推進綠色金融業務。截至一季度末，綠色貸款餘額1.07萬億元，較上年末增長6.75%，增速高於各項貸款平均水平；最新發布的明晟(MSCI)ESG評級由AA上調至最高等級AAA，躋身全球銀行業ESG領先行列。

提升普惠金融發展實效，開展「服務強縣富鎮行動」，推動涉農金融高質量發展；升級打造「U益惠」普惠金融產品服務體系，滿足客戶全生命周期金融需求。截至一季度末，涉農貸款餘額2.63萬億元，普惠型小微企業貸款餘額1.90萬億元，佔客戶貸款總額的比重均保持在國有大行前列。

### 養老金融規模超3.7萬億元

深化養老金融「三橫三縱」立體化服務體系，持續發力養老產業金融，打造養老產業金融服務場景；創建養老金融示範網點，聯合中國銀聯推出銀發客群12306購票優惠、金融社保卡開戶等系列活動，提升老年群體消費便利性與金融服務獲得感。截至一季度末，養老金融規模超3.7萬億元。

深化數字金融發展，優化完善數字化智能運營體系，首次上線AI算力管理平台；建成全國產化超節點架構智算集羣，落地超330個大模型應用場景；成功發射「郵儲銀行號」遙感衛星，提升金融服務精細化水平與風險防控智能化能力。

(特刊)

