

恒隆調整商戶組合 時尚商戶由20%減至15%

疫市下旅遊業受到衝擊，零售業亦出現轉型現象。恒隆地產副董事（香港業務總監）劉靜雅表示，疫情改變市民購物模式，更多人追求 fine dining（精緻餐飲），民生商舖（包括超市）表現較時尚產品（包括時裝等）更好，因此過去一段時間公司旗下商場亦進行了租戶組合調整，尤其核心區商場，時尚產品的租戶比例由之前的 20% 減至現時 15%。並預期新一輪消費券發放對旗下零售業務將有帶動。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆劉靜雅(右圖)表示，疫情改變了香港市民購物模式，因此恒隆旗下商場進行了租戶組合調整。



劉靜雅表示，上一輪消費券推出後，銷售額升幅維持了5個月，預計今次消費券亦會有所帶動，但無法預測帶動多少。由過去數據見到，最受消費券帶動的商戶以超市、售賣電子產品、運動產品等為主，因此平均下來預測租戶營業額會有單位數字升幅，能否達雙位數則要再觀察。再加上最近多了港人出外旅行，有關數據或會滯後。

超市租戶佔比達25%

受疫情影響，她指公司近3年來持續調整旗下商場的租戶組合，民生消費類商店如超市等，比例有明顯增加，超市現已佔租戶比例的25%。而時尚產品（包括時裝等）的比例，就由過去20%減少至現在的15%，尤其核心區，認為現在的租戶組合更健康。「時尚產業現在很難做，包括我自己也會上網買時裝，以前不會，現在都會，因為太方便。」她說。

恒隆旗下銅鑼灣的商場組合過去一直較倚賴旅客生意，但最近作出較明顯的租戶改動，例如旗下 Fashion Walk 就加入新租客 Hot Toys 及 MIZUNO（美津龍）等，日本連鎖藥妝品牌松本清也將落戶銅鑼灣恒隆中心，「為日本以外最大的旗艦店」，預計第四季開幕，希望加入更多民生商舖比例的同時，亦能提升生活及時尚品味。

特色餐廳變得更受歡迎

至於美容、養生等健康產業則成為疫情下的「新興」產業，目前已佔公司商戶比例15%。食肆比例佔25%至30%。劉靜雅笑言，留意到疫情下港人更多留港消費，但又想追求享受時，就會選擇 fine dining（精緻餐飲），當成另一種生活體驗，因此令一些特色餐廳變得更受歡迎。公司旗下餐飲業務亦轉型中，未來會考慮更多零售與餐飲之間的融合性。

問到旗下商舖租金走勢，她坦言2月至3月是一個艱難時期，但公司表現仍算穩定。最近疫情緩和，個別餐飲營業額已回到2018年水平，平均計亦已返回正常時期的七至八成，客流量返回1月水平。至於未來的通關因素，她指一旦正常通關，港人或積極考慮出外旅行，未必一面倒利好本港消費，但公司對前景正面，只要世界經濟環境穩定，復甦可以很快，預測明年業務趨向穩定。

健康產業疫市下見擴張

寫字樓方面，恒隆旗下商廈今年上半年出租率在87%。她直言，不少租戶受疫情影響而提早結業或縮減規模等，取而代之是一些新興的健康產業進駐。不過目前市場上整體寫字樓待出租率已升到雙位數，而未來5年市場有數百萬呎新供應，認為市場要全數吸納存在難度，相信不少業主都會選擇給予租戶折扣，以保留租戶。

新界兩大盤周三再對撼 推售325伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場前景不明朗，但無損港人買樓熱情。周六新地屯門 NOVO LAND 第1A期進行次輪推售336伙，全數沽清；同日恒地粉嶺 ONE INNOVALE-Archway 亦沽清首輪317伙。兩盤均當晚進行加推，並同於昨日極速宣布同於本周三進行新一輪推售，分別發售140伙及185伙。

新地副董事總經理雷霆表示，NOVO LAND 第1A期前晚加推價單第6號，共87伙，折實平均呎價14,398元，屬原價加推。發展商同時公布銷售安排第3號，將於本周三進行第三輪推售，盡推餘下單位，包括以價單形式發售的139伙標準分層單位，以及以招標形式推出的1伙頂層特色單位。周三推售的單位中，包括52伙價單第1、2、3號單位，均溫和加幅3.5%。

NOVO LAND 其他期數部署登場

據了解，6號價單的87伙，涵蓋30伙開放式、15伙1房、21伙2房及21伙3房單位，實用面積214至701方呎，折實售價由339.57萬至972.74萬元，折實呎價由13,402

至15,906元。項目第三輪推售維持兩個時段，A組買家須購入1伙指定3房單位或2至4伙指明單位；B組買家可購入1至2伙單位。至於項目其他期數的銷售部署，將於本周四公布。

ONE INNOVALE-Archway 3伙特色戶招標

至於恒地粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway，周日凌晨亦突然加推第4號價單，提供共181伙，並提價約1.5%，折實平均呎價14,842元，最低售價單位為310.06萬元。發展商亦上載銷售安排，於周三進行次輪發售185伙，當中3伙地下連私人花園的特色單位將透過招標推售。

值得注意的是，ONE INNOVALE-Archway 日前首輪賣出的317伙，逾八成買家選用「建期PLAN」，預料大部分是想收樓後再借按揭高成數按揭上會，當中更有近兩成買家選擇發展商一二按「呼吸PLAN」。而調查資料，NOVO LAND 第1A期上月底首輪賣樓時，建期付款更超過九成。業界提醒，選用建期付款人士需注意港即將進入加息期，推遲承造按揭日期，或會因此失去預算。

新盤銷情熾熱 二手減價吸客

香港文匯報訊（記者 殷考玲）新盤持續獲市場追捧，搶去部分二手購買力，於剛過去的周六日屯門及粉嶺兩大新盤熱賣，加上美國加息壓力，二手業主須持續下調叫價才能促成交易。四大地產代理行二手成交宗數按周錄得升幅42.9%至125%，但分析預期二手業主需擴大議價幅度，才有望促成交易。

太古城「開齋」錄4成交

中原東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，減價刺激下太古城8月終於「開齋」，本周末連錄4宗買賣成交，天山閣中低層G室兩房單位，實用面積536平方呎，屬遺產貨物業，今年5月中叫價1,100萬元，業主有見二手成交淡靜，累減145萬元以955萬元沽出，折扣實用呎價17,817元，減幅約13%。中原地產周末則錄得10宗成交，按周升42.9%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤接連推售，搶佔購買力，加上加息影響，業主唯有面對現實減價，近日陸續有新盤向隅客回流二手市場，減價盤不乏承接，相信業主繼續擴大議幅下，二手交投

有望回升。

沙田第一城於剛過去周末共錄3宗成交，美聯物業沙田第一城分行首席聯席董事黃錦瀚表示，減價盤速獲承接，屋苑49座低層B室，實用面積約284平方呎，業主原叫價500萬元，最終累減至420萬元沽出，實用呎價約14,789元。

原業主於1998年以195.3萬元買入。此外，48座高層E室，實用面積約284平方呎，業主原以520萬元放售，後降價至445萬元沽售，實用呎價約15,669元。

美聯於周末錄得10宗二手成交，按周升42.9%。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，現時樓市屬「用家主導」，減價盤速獲承接，反映剛需未退，惟二手業主須持續下調叫價，才可促成交易，二手後市需視乎業主取態及新盤開價情況。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，個別業主未肯調低放盤叫價，買賣雙方陷拉鋸局面，令二手屋苑交投量仍然維持低位徘徊。利嘉閣周末二手成交錄得8宗，按周升60%。另一代理香港置業周末錄9宗成交，較上周末的4宗升125%。

投資理財

上市公司如何應對輿情危機



宋清輝
著名經濟學家

當今，在全媒體時代，輿論傳播模式正在發生深刻變化，一個微不足道的事件都會產生巨大的影響力。事實上，這是一個人人都需要危機公關的年代，上市公司的危機處理方式也需要與時俱進。上市公司不但需要把握平面媒體、網絡媒體、新媒體的傳播方式，更需要事先做好危機的預防，防範於未然。

主動澄清方為上策

據筆者觀察，上市公司對危機的處理，在前些年主要以刪除媒體負面信息、優化百度搜索引擎、大量發布正面軟文的模式實現。然而，上市公司應對危機的最有效

近年來，多家上市公司出現眾多負面消息，既有公司業務方面受阻，也有公司被唱空的消息。從處理的方式來看，大部分上市公司都能夠做到主動澄清、危中尋機，對維護股價起到了至關重要的正面作用，而有個別上市公司，卻顯得無動於衷，被媒體牽着鼻子走，最終搞砸，危機公關變「公關危機」。

的方式其實就是直面危機、主動澄清，及時披露相關真實信息，並及時開展媒體正面宣傳和引導，借助媒體輿論的力量來樹立上市公司的良好形象，惟有如此，才是最大限度防止輿情危機發生的關鍵。在A股，筆者經常看到這樣一種現象，內地某家上市公司危機事件發生後，上市公司往往只是一紙簡單的公告了事，給人以一種高高在上的姿態。但也有不少上市公司深諳危機公關之術。在危機發生後，除了及時公告、電話會議外，還想盡一切辦法與媒體溝通，甚至分批分赴各地登門拜訪媒體，以求將危機化解到最低，在言辭方面也是誠誠懇懇。

兩相比較，資本市場會相信誰？高下立判。更有甚者，一些上市公司在應對負面傳聞（輿情危機）方面不採用的是不問不問態度。筆者認為，這種做法很容易導致公司股價下跌、利益受損，也從另外一個方面，折射出上市公司對股東利益的輕

視。

不聞不問最為錯誤

上市公司對負面傳聞不聞不問，反映出兩方面問題：一是企業覺得自身並沒有問題，不屑於對負面傳聞進行澄清。其實，這是一種嚴重的錯誤做法，對於未經證實的傳聞監管機構可以不聞不問，上市公司若不管不問，就相當於默認了傳聞，等於說交由媒體輿論來對傳聞「定性」，這是最可怕的。二是，若上市公司負面傳聞是真實存在的，上市公司不聞不問，實際上就是對股東利益的蔑視。

在此需要着重指出的是，一次成功輿情危機應對，離不開上市公司一套成熟的危機公關體系，而這套體系的建立，需要從公司登陸資本市場之前就要豐富完善起來。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

美國就業數據強勁 金價顯著回落

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

多位美國聯邦儲備理事會(FED)官員上周表態支持繼續加息以應對通脹，美元因而獲得支撐，暫時止住了7月中旬開始的下跌。美聯儲官員一致表示，在有強有力的證據表明通脹率回落到美聯儲2%的目標之前，他們仍然決心實施加息。貨幣市場消化了美聯儲9月會議加息50個基點的因素，認為大幅加息75個基點的可能性在44%左右。美聯儲6月和7月會議上均加息75個基點。而上周五公布的美國7月就業報告顯示，美國7月非農就業崗位報告增加52.8萬，失業率從6月的3.6%降至疫情前的低位3.5%；整體報告好於預期，顯示就業市場強勁，並促使美元進一步上揚，美元指數返回至106.50水平，此前於上周二曾觸及一個月低位105.03。另外，英國和澳洲央行上周均決定升息50個基點以平抑通脹，但英鎊和澳元並未受到升息決議的支撐，反而是受到兩家央行對經濟前景抱持悲觀看法的打擊，決議公布後均見承壓。

倫敦黃金方面，金價上周曾升見一個月新高1,794.80美元，因美元和美國公債收益率回落，但隨着強勁的美國就業報告公布後，金價則告回吐漲幅。技術圖表可見，隨着金價未能衝破1,800美元關口，並在上周五顯著回落，RSI及隨機指數均已相應掉頭走低，同時亦呈現着技術背馳的初步跡象，此外，金價近日亦正受制於50天平均線，或見過去兩周多的升勢將告放緩。下方支持會留意1,762及1,750美元，關鍵為25天平均線1,740以至1,715美元。至於阻力位將會關注1,800美元關口，較大阻力料為1,820及250天平均線1,830水平。

銀價料短線受壓

倫敦白銀方面，銀價於上周明顯受制於50天平均線，而銀價5月低位在20.44美元，於6月底跌破後則成反制阻力，而上周見銀價屢試亦未能明確破位。同時，圖表見RSI及隨機指數相告走低，預料銀價短線將處承壓。下方支持料為25天平均線19.24以至18.40美元。至於上方阻力則會回看50天平均線目前位置20.34，較大阻力看至21.20美元。

本周數據公布時間及預測(7月8-12日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
8	日本	7:50AM	六月份來往賬盈餘(日圓)	-	1284億
9	日本	7:50AM	七月份貨幣供應#	-	+3.3%
	美國	9:30PM	第二季非農業生產力	-4.5%	-7.3%
10	德國	3:00PM	七月份消費物價指數#	-	+7.6%
	美國	9:30PM	七月份消費物價指數	+0.2%	+1.3%
11	美國	9:30PM	截至前周六的首次中領失業救濟人數	26.3萬	26.0萬
12	歐盟	6:00PM	六月份歐元區工業生產#	-	+1.6%
	英國	3:00PM	六月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	97.47億
		3:00PM	六月份工業生產#	-	+1.4%
	美國	9:30PM	七月份入口物價指數(減除能源)	-	+0.2%
		11:00PM	八月份密芝根大學消費物價指數	52.1	51.5

註：# 代表增長率

**台灣土地銀行香港分行
公開取得報價單或企劃書公告**
公告日：2022年08月08日

招標案號：LBOTHK2022-11
招標機構名稱：台灣土地銀行香港分行
招標項目：2022年度香港分行核數師查核報告書
招標機構地址：香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
電話：(852) 2581-0788
傳真：(852) 2581-0777
截標日期：即日起至2022年08月10日17時00分
公開取得文件領取方式及處所：自公告日起至截止收件期限止，親自向台灣土地銀行香港分行領取（香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室）
送交投標書地點：投標書請寄或專人送至香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
開標日期：2022年08月10日18時00分
開標地點：台灣土地銀行香港分行（香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室）
決標方式：非複數決標，訂有底價最低價得標
其他：1、倘第一次公告結果未能取得三家以上廠商之書面報價，即改採限制性招標。
2、得標廠商須取得香港金融管理局（HKMA）同意後始得辦理。
3、餘詳「投標須知」。

有關規劃許可申請的通知

現特通知丈量約份第125約地段第396號（部分）、第399號餘段（部分）、第400號（部分）、第401號（部分）、第402號（部分）、第406號餘段（部分）、第429號餘段（部分）、第430號餘段（部分）、第431號餘段、第432號餘段（部分）、第438號餘段、第439號、第440號、第441號、第442號餘段、第443號A分段餘段、第443號B分段餘段、第447號餘段（部分）、第448號、第450號（部分）、第451號（部分）、第453號（部分）、第547號（部分）、第550號（部分）、第551號（部分）、第560號（部分）、第561號（部分）、第562號（部分）、第563號、第564號、第565號、第566號、第567號、第568號、第569號、第570號（部分）、第571號（部分）、第572號（部分）、第573號（部分）、第574號（部分）、第575號（部分）、第576號（部分）及第577號（部分）之土地擁有人，本人計劃根據《城市規劃條例》第16條，提交規劃申請許可於上述地點及毗連政府土地作擬議臨時鄉郊工場連附屬設施（為期3年）。

凱飢集團有限公司
Champion Union Holdings Limited
日期: 2022年8月8日

有關修訂圖則申請的通知

現特通知新界屯門丈量約份第374約地段第118號、第119號、第120號、第121號、第122號餘段、第123號、第124號餘段、第136號餘段、第137號、第138號(部分)、第139號餘段、第140號餘段、第141號(部分)、第142號、第143號(部分)、第144號、第145號、第146號、第147號、第148號、第149號、第150號、第152號、第153號、第154號、第157號(部分)、第158號、第162號B分段、第163號、第164號、第165號、第166號、第169號、第171號、第173號(部分)、第239號餘段、第240號、第241號、第242號、第243號、第244號、第245號、第246號、第247號、第248號、第249號、第250號、第251號、第252號、第253號、第254號、第255號、第256號、第257號、第258號、第259號、第260號、第261號、第262號、第263號、第264號(部分)、第265號、第266號、第267號、第268號、第269號、第270號、第271號、第272號、第273號、第274號、第278號餘段、第279號、第280號、第281號、第282號餘段、第286號、第288號餘段、第289號、第290號、第291號、第292號、第293號、第294號、第296號、第297號、第298號、第725號和毗連政府土地的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第 12A 條申請修訂圖則，將屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36上的「住宅(乙類)」、「住宅(乙類) 14」及「政府、機構或社區」改劃為「住宅(乙類) 21」。擬議發展的地盤面積及最高地積比率分別約為22,009平方米和不超過2.4倍，共有8座住宅，最高建築物高度不多於85米(主水平基準以上)，合共提供1,551個單位。

Winjoy Limited
2022年8月8日