



# 復常通關效應成就店舖「先升租 後揚價」

張宏業 特許測計師、中國房地產估價師

3月5日，十四屆全國人大一次會議開幕，時任國務院總理李克強發表退任前最後一份「政府工作報告」，把今年全年國內生產總值（GDP）增長目標設為「5%左右」，並且表明「恢復和擴大消費擺在優先位置」。今次兩會選出新一屆政府領導班子，實現政府平穩過渡的穩定政經局面！

3月13日，新任國務院總理李強召開首場中外記者會，坦言內地今年要實現GDP增長5%並非容易，但他對中國經濟「充滿信心」，近兩個月已現企穩回升姿態，「長風破浪，未來可期」。明顯地新屆政府表明後新冠疫情時代已正式開啟，未來政府主要任務是聚焦經濟民生、繼續對外開放。筆者特別感覺深刻的金句是「我們的『人口紅利』沒有消失，『人才紅利』正在形成」。

走在全國兩會召開開頭，內地及香港兩地已經正式實施恢復全面通關，兩地人流全面自由往返，將久違了的內地旅客再次

帶回香港！

筆者於上次專欄文章以「細價住宅仍是兔年市場焦點」表述今年市場表現，立刻收回不少讀者/客戶/朋友的回應，紛紛表態贊同，並且相互交流市場最新表現。經過逾周的觀察，筆者承認本地市場復常速度遠快過月初的預期，尤其是店舖市場租售表現凌厲，主要是經營者再度重臨租務市場，積極入市「插旗」旺區店舖，準備擴張賺取旅客再來的紅利！

## 內地旅客重臨 助力經濟復甦

從入境數字，全面通關已吸引大量內地旅客重臨香江，由最初日入境二萬多人激升至四萬多人，尤其是周六日更是入境高峰，如2月18日更高見七萬人次，已經回復至疫情前六成以上，足以令旅遊及零售業有着復甦希望。最新本地失業率更加表明各位老闆的積極態度：失業率連跌十個月至3.3%，尤其消費及旅遊相關行業及零售業下跌至4.3%和3.9%，出現了行業缺

人的嚴峻局面。

旺區地舖租客浮現「洗牌」情形，口罩店及其他相關防疫用品行業撤離潮持續，不少旅客消費零售租店頂上，包括藥妝店、時裝店、食肆、物業代理公司紛紛進駐旺區。經營老闆先於旺區再開店，測試旅客和本地客的購買能力，再計劃未來擴展大計。她們多數選擇頂租現有退場店舖，因為不用再進行裝修，且各項能源供應齊備，省下大筆裝飾和開張支出。租金水平多是維持「舊租」頂上，業主再度大幅加租屬於稀有現象，畢竟旺區仍是「吉舖處處」。業主仍然態度克制，先取得租金進駐做旺整個地帶，當租客生意興隆後才考慮加租方向。今波主要受眷顧地區是旅客旺區，包括尖沙咀、佐敦、旺角、銅鑼灣、上水等等，借助鄰近西九高鐵站和鐵路沿線外溢效益。

## 投資者「食糊」細碼鋪現沽貨潮

店舖買賣市場正因為通關效益受惠，不

少投資者伺機連環沽貨套現，促使細碼店舖成交量激升。這些沽貨盤的共通特點是連租約出售、成交價屬偏低、面積較細、成交總額不高、回報率介乎2.5至3.5厘區間，於現有較高息環境實屬不高回報率。沽貨店舖多是位於非零售旺段，但是租戶多屬「鐵約舖」，投資客主是看中租客較穩定、呎價仍然偏合理且有着升值預期、總成交偏低，把資金投放不同物業分散風險，期望未來賺取升值潛力。

不難分析，今次店舖表現，與本地二手住宅市場復常情形一致。讀者應該記得去年二手住宅由低處反彈時，投資者/業主也是搶先吸納平價屋邨樓盤，並且出現二手樓價短期上升勢頭，直接地搶去一手樓購買能力。今次店舖市場也是如此，交易市場中投資者先會購入市場平價店舖，待租金平穩地回升後，合理價格的成交出現。

至於大額的零售物業成交，仍是關乎利

信銀行危機會改變利息走向，金融業危機可能迅速叫停利息上升，並且會加快銀行利息開始回落。無論如何，利息短期開始下降不會太快實現，待第四季後出現幾率較高。

## 注意「金鐘廊」地皮投標結果

通關效應首先催旺細價住宅市場，各大小發展商積極以低於同區市價開盤，不少樓盤取得售完的佳績，促使更多發展商接力推售，細碼新盤「小陽春」已經確立。旺區店舖浮現租客重臨的利好現象，開始以原租或輕微提租進駐旅客核心地帶，造就旺區店舖租市小陽春表現，實屬可喜可賀的復常現象。當投資者連環沽貨套現潮過後，租金平穩會再度吸引投資客入市吸納店舖，先收取細價、再後吸納大型零售物業。

大家注意「金鐘廊」的投標結果，在在表明大型物業投資者對未來店舖和商廈的觀點，對後市極具啟示作用。

# 歐美銀行危機得救 市況未必向上

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

近日歐美等地的銀行風潮，隨著當地監管方面出面，穿針引線，最終可以有望在不直接動用公帑的情況下，為相關危機拆彈。隨著瑞士財金當局協調瑞士當地另一金融機構收購瑞信，相信短期內，信心有望止跌回穩。

當然，若以為官方不得不出手，便有便宜貨可撿，往往捉錯用神，因為最終出手救助，危機之下，一定遠低於令原有股東滿意的水平，才可以吸引到白武士。對於被收購的企業，出價只及緊接宣布前的收市價不足一半，原有股東的利益不容易顧及，一切明顯只為維持當地銀行體系穩定性，尤其是外界對於瑞士金融業的信心。

## 信心恢復 拋售紓緩

這一點，正好呼應之前分析，投資者不宜只看股價大跌而衝進場，因為儘管有關當局的確要出手救助，重點都是整體行業或經濟的系統性風險，而不是個別企業股東的利益，這一點，不論今次事件，抑或2008年金融海嘯的例子，都說明得很清楚。

無論如何，隨著銀行危機的打擊面有望局限在相當已知或可見的範圍，短期內不受控制的擴散開去的概率下降，整體金融市場的風險胃納相信有望同樣地止跌回穩。無論如何，短期危機有望局

限於相當已知或可知的範圍，市場信心有望恢復，不問價大幅拋售的情況可望紓緩。

## 既要控通脹 又怕市動盪

然而，這不等於風險資產價格馬上大幅反彈。相反，從整體系統性風險而言，這些相當於好消息的動作，在投資者眼中，又未必盡是如此。何以故？

目前對於各地央行而言，都是頭痛非常，既要考慮中長期而言，通脹始終居高不下，要控制好通脹，令其盡快回落至中長期的2%目標，談何容易。

但另一邊廂，又要顧及，任何打擊通脹的行動，最終以貨幣政策出招，必然是收緊性的，例如加息，例如退市縮表等，最終令過去十多年受惠於金融資產價格升值預期的所有人，都在不同程度上有損失，只要情況略為嚴重，觸及一次又一次的金融危機或震盪，見諸去年全球風險資產大跌，特別是英國的危機，又或者近日的銀行風暴，都是一脈相承的事件。



◆瑞士當局正協調瑞銀集團收購瑞信，希望以此提振市場信心。

資料圖片

## 博反彈者或被迫平倉

君不見很多人早已憧憬，各地監管當局有必要出手，而所謂出手，可能包括貨幣政策的寬鬆程度，例如，原本加息半厘，可能最終只加息四分一厘，甚至不加息，以至可能減息云云。

本周內，美聯儲議息，外界十分關注，是否因為金融危機的潛在風險，而拖慢了當局的加息步伐，以至不加息，甚至有人估計減息云云。暫時看牌面，以加息25點子最能表達既關注上述危機，但又不放棄控制通脹風險，而乾脆不加息的話，則是明顯以金融危機為念

了。

但危機短期消除，意味着不必去到這一步，試問早已基於此可能性而入市博反彈者，如今豈會盡如人意？大概部分危機解除，也伴隨而來部分之前博反彈者的平倉的壓力。是的，投資者市場充滿反理論的運用，能否善用，存乎一心。無論如何，如今資產價格波動是常態，不容易順風順水，輕舟一渡萬重山。

（權益披露：本人涂國彬為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

# 歐美銀行業信用問題恐引發經濟放緩

黃偉棠 時富資產管理董事總經理、特許金融分析師、註冊會計師、大學資深講師

上星期美國多家中小型銀行因為本身債券投資出現問題，加上企業客戶出現大量擠提的情況，導致資不抵債，最終需監管機構接管。正當美國金融市場出現警號時，歐洲一間著名銀行亦出現疑似問題，但情況卻有所不同。該銀行多年來把業績放在第一位，忽略對風險管理的重要性，儘管銀行內有合規部門，但亦無法阻止不當行為的發生。雖然事件已存在多年，但情況由兩年前開始惡化。銀行被控告涉及早前一些和毒案洗黑錢案件，同時也與包括商業罪犯等信譽差的融資企業做交易，另外，因自身

內部風險管理不善，過分對某亞洲基金在交易方面批出過高擔保額度，令銀行損失數以億計美元。

## 歐銀金融體系有望稍穩

雖然經歷這些惡劣情況，但新任管理層積極作為，慢慢挽回客戶信心，可惜好景不常，客戶存款流失量由去年第三季度開始急劇上升。事件發生之後，銀行最大股東拒絕再給該行融資，令市場信心大跌，導致3月中一天內股價大瀉三分之一。債券情況亦一面倒，買賣交易價格徘徊面額的20%左右。與美國破

谷銀行情況不同，該銀行的流動資產目前仍算充裕，並有能力向國家中央銀行借貸，加上銀行的債務投資不太受高利息環境影響，不像美國那些銀行一樣容易陷入困境。目前該銀行已獲得當地政府的批准合併，雖然可以穩定現時比較脆弱的金融體系，但同時也犧牲了部分投資者的權益。

## 投資者宜審慎看待歐美銀行股

這件事情亦可能引發一個潛在宏觀發展狀態，銀行主要收入來自利息差，高利息環境其實對銀行業是有利的，但加

息情況太急劇，令部分已適應長時間低息環境營運的銀行不能立即轉型。目前銀行體系仍具一定風險，所以各銀行都提高對自身流動資產的要求，而相對減少貸款業務發展，這會間接影響歐美各國各行業的經濟增長，導致經濟衰退。

另一方面，為了壓抑通貨膨脹，歐洲央行亦孤注一擲地進行緊縮貨幣政策，希望在發生其他經濟金融大事件前，能儲備足夠彈藥來再刺激經濟，所以在宏觀投資決策上，建議投資者對歐美中長期銀行股要審慎。

# 預算案助港經濟疫後重啟

方蘊萱 香港會計師公會會長

財政司司長上月公布最新一份財政預算案，涵蓋的內容相當廣泛而全面，相信當中的建議將有助香港在「後疫情時代」重拾經濟動力，與內地及國際重新接軌，再次建立優秀營商環境的美譽。我亦歡迎政府採納了香港會計師公會早前提出的多項建議，包括推出紓困措施、支持初創企業、為知識產權行業提供稅務優惠、促進綠色金融發展、改善本港環境及推廣電動車發展等。

## 稅務優惠助國際接軌

儘管香港已經對內地及世界各地全面開關，但香港經濟在後疫情時代仍充滿各種挑戰及不穩定因素，實在需要相應的政策

措施協助香港經濟復常。預算案提出引入公司遷冊機制及「資本投資者入境計劃」，筆者相信這些正是政策的「及時雨」，提升香港招商引資的能力，有助與國際重新接軌。另外，預算案建議推出的「專利盒」稅務優惠，亦與公會為知識產權企業提供稅務優惠的倡議相呼應，相信可有效發揮無形資產的經濟價值，鼓勵業界進行更多的創科研發活動。亞洲多國包括新加坡均提供稅務優惠吸引跨國企業於當地設立總部，相信香港亦可以仿效，透過稅務優惠吸引跨國企業於本港設立地區總部及企業財資中心，進一步鞏固國際金融中心的優勢。

## 開源節流穩公共財政

根據預算案的最新估算，政府2022/23財政年度將錄得1,398億港元赤字。面對赤字及外圍經濟環境不明朗，司長決定制訂預算的方向，從疫情時的「擴張性財政政策」，轉為「中間偏緊」。考慮到財政赤字狀況及一次性紓困措施效用較短期，紓困措施「減甜」亦屬合宜之舉。基於經濟仍然疲軟、能源等成本上漲，相信新一輪的消費券對緩解基層市民壓力及刺激本地消費有一定幫助。

開源方面，政府在維持低稅率及盡量減低對普羅市民影響的前提下，公會理解政府向馬會徵收「額外足球博彩稅」及上調

煙草稅的決定。長遠而言，由於政府大部分經常性收入及資本收入容易受到經濟周期影響，政府可檢討公共財政收入模式應對長遠的公共財政壓力。

## 可持續發展服務國家環球市場

預算案亦有墨著於推動綠色金融發展，包括成立「綠色科技及金融發展委員會」，預期隨着有關金融產品市場規模逐漸提升，香港將有望發展成為服務國家及環球市場的國際綠色科技及金融中心。同時，香港正朝着於2050年實現碳中和的目標邁進；而現時本港超過六成的碳排放來自建築物的用電設施，筆者希望政府可以考慮公會的建議，強制建築物局部採用節



◆ 方蘊萱

能建築的最佳作業標準，並為節能建築提供額外免稅額，相信有助進一步加快降低碳排放。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。