



瞄準低水契機 迷你倉搶灘工廈

金朝陽6年拓42分店 可出租樓面逾12萬呎

本報專訪

香港樓價高，居住面積細，收納空間小，加上工業樓價錢仍低水，造就迷你倉的發展空間。金朝陽集團旗下至尊迷你倉營運總監盧駿威上週接受訪問時表示，公司成立短短6年已擁有42間分店，遍及全港，涉及可出租樓面逾12萬平方呎，截至今年第一季出租率近八成，其中三分之一為自置物業，服務客戶人數逾七千人，每年營業額都有穩定增長，未來會繼續增加自置物業的比例，今年第二季大埔亦有新分店開業，今年3月推出的專人上門迷你箱服務已獲不少查詢。



◆盧駿威(左)稱，公司今年3月推出專人上門迷你箱服務，客戶無須到迷你倉，48小時內可以運送所需物品往返客戶指定地址至公司的中央倉儲，省時快捷。右為楊詠娟。



◆迷你倉用戶的主要存放物品包括名牌鞋、手袋、模型以至個人紀念品等。



◆迷你倉提供多種不同面積的空間供客戶選用。

◆文、圖：香港文匯報記者 梁悅琴、黃艾力

「名牌手袋、鞋、模型以至個人紀念品等珍藏品；亦有樂器、單車；電商存貨，以至裝修公司存放工具等都是迷你倉用戶的主要存放物品。」盧駿威舉例，旗下新蒲崗分店有裝修公司租用迷你倉作存放工具之用，開工時便上來取工具。他指出，至尊迷你倉分店主要集中位於新界區，港島區佔10間，提供的租用面積約8平方呎至50平方呎，最短租期為一個月，月租因應地區及面積而定。

短租一個月起 多種面積可選

以16平方呎為例，天后區月租約1,000元，屯門、葵涌及青衣月租只需一半約400至500元，因此亦會有跨區客。目前七成客戶為私人客，包括家庭客、內地學生以及外傭等；三成為商業客，包括電商、裝修公司以及活動舉辦商等，全部可以24小時營運，當中亦有十年長情租客。

盧駿威強調，並非所有工業大廈都適合做迷你倉，公司會依據目標工業大廈地契能否作迷你倉用途、符合消防條例、交通及泊車方便、24小時出入及其他用戶會否產生衛生問題等來作入市決定。他更指，集團積極推動智能科技，改進迷你倉的硬件和軟件，並針對迷你倉的營運模式，特別設計了全天候管理系統，方便照顧顧客

所需。未來配合自設的高科技保安控制中心全天候監察，確保客人可以安心使用儲存服務。

推專人上門迷你箱服務

至於今年3月推出專人上門迷你箱服務，他直言，由於集團擁有車隊，此服務可以方便客戶無須到迷你倉，48小時內可以運送所需物品往返客戶指定地址至公司的中央倉儲，省時快捷，最快曾試過半天已完成任務；每個迷你箱月租只須20元，可享1次運送安排；若預繳6個月的月費(每月月費49元)，便可享有8次運送安排，相信可以吸引到女士、模型迷，以至學校或中小企等使用。

設專案小組助客戶搬倉

他又指，市面上有很多迷你倉為了快速擴充，以加盟店形式發展，但部分對迷你倉行業缺乏營運及管理經驗，根基不穩，錯誤運用資源，所以近年也經常見到有不少迷你倉倒閉的消息。因此該公司特別成立專案小組提供協助，包括為苦主提供損失補償及安排搬運進倉，務求盡快解決即時的困難。未來，至尊迷你倉將密切監察市況，於理想地點擴展自置物業版圖，作長線投資並增加分店覆蓋度。

下半年 iCITY 推全新工作間



◆楊詠娟表示，集團未來會繼續主力投資工業物業。

迷你倉。受惠政府活化工廈政策及積極發展創科，加上工業樓仍低水，集團未來會繼續主力投資工業物業項目，其中營運迷你倉已令集團投資得益，今年下半年集團會部署推出葵涌新式工廈 iCITY 第2期的全新工作間及特色樓層。

青衣保安中心全天候運作

目前該集團工業物業主要集中於葵涌、荃灣及青衣區，她表示，集團將於青衣成立保安控制中心，24小時全天候運作，配備尖端科技保安系統，可全面提升集團及迷你倉保安設備，增加競爭力。

她又指，集團負債比率低，截至去年底為8%，資金靈活，將密切留意市場情況，於適當時候加大力度繼續投資工業物業項目，同時亦不排除向其他不同業務發展，增強旗下業務的協同效應。

憧憬內地續撐經濟 港股料試20300點



投資市場短期留意事項

- ◆內地公布1年期與5年期貸款市場報價利率(LPR)
- ◆美聯儲主席鮑爾發表講話
- ◆美國、歐元區與日本公布5月採購經理指數(PMI)數據
- ◆美國公布4月耐用品訂單數據
- ◆美國公布首次與持續申領失業救濟金人次數據
- ◆日本公布4月外貿數據
- ◆日本公布4月通脹數據

整理：香港文匯報記者 岑健樂

◆有分析員認為，恒指季內有望上試20,300點，惟恒指近月已累積不少升幅，短期內不排除會出現整固。

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 內地四部委上週五出台提振房地產措施，刺激港股上週五連升第二日，收升177點報19,553點，大市成交保持高位，達到1,793億元。近日股市利好消息不斷，分析員認為港股未見頂，市場憧憬內地推出更多支持經濟發展的政策，支持港股市場投資氣氛，預期恒指季內有望上試20,300點。

恒指年內低位回升逾32%

內地持續推出措施支持樓市健康發展，中證監上週五發布5項資本市場對港合作措施，加上受惠內地經濟及香港經濟表現回穩，近期港股投資氣氛明顯改善，恒指表現良好，技術上進入牛市，其後於上週五盤中見19,602點，再創年內新高，較年內低位(1月22日恒指盤中低位14,794點)上升32.5%，市場關注恒指短期內會否重上20,000點關口。

外圍股市方面，上週五美股三大指數個別發展，其中道指收報40,003點，升134點或0.34%，標普500和納指分別升6點與跌12點。

外圍港股則表現良好，港股ADR指數報19,640點，較上週五恒指收市價「高水」86點。多隻港股ADR表現良好，滙控(0005)ADR折合報69.5港元，升1.4%；騰訊(0700)ADR折合報398.5港元，升0.9%；阿里巴巴(9988)ADR折合報86.35港元，升0.8%。

港股累積升幅短期或整固

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，內地持續推出措施支持樓市健康發展，同時經濟數據表現回穩，而且上週美國道指再創歷史新高，更成功於40,000點以上收市，都利好港股表現。展望後市，憧憬內地將有更多支持經濟發展的政策出台，支持港股投資氣氛，他預期恒指季內有望上試20,300點。不過他同時指出，近月恒指已累積不少升幅，短期內不排除會出現整固，因此投資者需要小心管理投資風險。

市場續聚焦重磅經濟數據

另一方面，本週內全球不同地區將有多項重要數據公布，或會左右環球金融市場表現。當中包括：內地公布1年期與5年期貸款市場報價利率(LPR)；美國、歐元區與日本公布5月採購經理指數(PMI)數據；美國公布4月耐用品訂單數據；美國公布首次與持續申領失業救濟金人次數據；日本公布4月外貿數據；日本公布4月通脹數據。

此外，市場也高度關注美聯儲主席鮑爾於本週發表的講話，以及巴以與俄烏地緣政治局勢最新發展。

大行透視

上週內地公布多項4月份經濟數據，工業增加值按年增6.7%優於預期，較3月份的4.5%明顯加快，反映內地出口隨着全球製造業復甦而逐漸回暖。惟社會零售銷售及固定資產增長則有所減慢，其中社會零售增幅由3.7%放緩至2.3%，整體出現生產強而消費軟的現象。值得注意的是，4月份房地產市場持續調整，70個大中城市商品住宅銷售價格按月及按年降幅均有所擴大，或可解析為何「穩地產」仍是投資者最關注也最期待的重要股市催化劑。

「穩地產」成股市催化劑

上週人民銀行公布一系列措施，取消住房房貸利率下限，下調公積金貸款利率，以及降低首付比例，加上近期個別核心城市全面放寬限購，並在各地推出住房「以舊換新」措施，反映內地正以多個方式扶持房地產市場。更重要的是，上週在北京召開的全國切實做好保交房工作視頻會議上，國務院副總理何立峰表示，商品房庫存較多城市，地方政府可按需要酌情以合理價格收購部分住宅用作保障住房，相關再貸款規模達3,000億元人民幣，為期一年。市場料如政策落實，或有助消化過量商品房庫存，並可向地產商直接注入流動性，改善其財務狀況。

流動性改善利修復估值

4月中旬國務院發布資本市場新「國九條」至今，恒生指數上漲幅度17%，跑贏全球主要股市指數，相信主要是內地機構與海外機構投資者同時有大量資金流入香港股市，基於憧憬內地續推政策支持互聯互通，以及房地產限購繼續鬆綁等。筆者一直認為，港股過去幾年來估值下降的原因主要還是市場流動性不足，流動性的改善可以快速修復股市估值。下一階段，若香港股市要保持積極的成交和流動性，相信主要需留意兩個條件：首先是市場要更明確內地房地產的周期已經見底並有望開始逐漸回升，財富前景明朗能有效帶動內地居民消費意慾；其次是市場對美國今年開啟減息時間能出現較大的共識，而非一再猶豫。美國進入減息周期將令亞洲貨幣不再受強美元壓力，資金將較快回流亞洲市場並進一步支持香港股市的流動性。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

港股流動性改善 持續向好 需具兩大條件

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君華

EDA今起招股 入場費3091元

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 中國聯塑(2128)發表公告，建議分拆EDA集團(2505)於主板獨立上市。EDA集團今日起至本週四公開招股，發行97,625,000股，其中逾10%在香港公開發售。招股價介乎每股2.28元至3.06元。集資最多約2.99億元。以每手

1,000股計算，入場費約為3,091元。EDA集團預期將於5月28日掛牌上市。招銀國際為獨家保薦人。

以招股價範圍中位數每股2.67元計算，EDA集團預計的集資淨額約為2.03億元。其中，約62%將用於通過EDA集團的輕資產模式增強

集團的全球物流網絡；約16%將用於改造集團的易達雲平台；約16%將用於加強集團的市場佔有率，藉以吸引新客戶及維持與核心客戶(即因年度收入貢獻超過人民幣300萬元而集團為其指定專責銷售人員的客戶)的關係；約6%將作為一般營運資金。