



Prada 傳租 8000 呎舖開新店

美聯工商舖：港舖市長租約增 下半年租金看升

香港核心商業區受商戶追捧，租金有望穩步回升。彭博昨日引述知情人士指出，奢侈品牌普拉達 (Prada) 租下 K11 Musea 約 8,000 呎舖位，為品牌近年在港新開的首家大型門店。美聯工商舖昨指，隨着各行各業的復甦，加上盛事活動及提升訪港內地旅客免稅額等惠港措施，會吸引商戶於核心區擴充並增加長租個案，舖位租金有望持續回升。

◆ 香港文匯報記者 周曉菁

知情人士表示，Prada 正在尖東海濱豪華購物中心 K11 Musea 租用一家 8,000 平方呎的門店。這家兩層樓的門店的裝修工作將很快開始，預計將於明年初開業。知情人稱，門店的租金，部分可能會按門店的銷售額抽成。

曾以月租 900 萬銅鑼灣開店

彭博的報道說，這將是 Prada 多年來在香港開設的第一家大型新店。該集團於 2020 年關閉了位於銅鑼灣的旗艦店，結束了月租金 900 萬港元、香港最昂貴之一的零售租約。據該品牌網站稱，該品牌在巔峰時期在香港擁有 9 家門店，目前在香港經營着 6 家門店。

全球奢侈品牌越來越多地重返香港核心商業區，因為這裏的樓價遠低於疫情前的水平。根據 Cushman & Wakefield Plc (戴德梁行) 的研究，在 K11 Musea 所在的尖沙咀，主要購物街的店舖平均租金比 2019 年的水平低 45%。

資料顯示，今年上半年共錄得 460 宗商舖成交，按年減少 12.4%，成交總金額則為 102.86 億元，按年下跌 6.3%。其中逾億元商舖成交共錄得 10 宗，涉及金額約 60.13 億元，反映投資者對舖位市場仍有一定信心。

美聯工商舖董事梁國文分析，上半年舖位租務市場活躍，特別是核心區的商舖最受商戶追捧，租客亦非常多元化。除了有大量中資品牌前來開業，亦有不少服裝業、食品店、化妝品店及電子用品店承租核心區舖位。尤其疫情後不少舖位在租約期滿後，業主以降價短租形式租出，這一情況維持約三年左右。但在上半年，旅客人數上升零售市道趨中向好，加上現時舖位租金比高峰期時回落，吸引各品牌長租核心區舖位，令不少舖位結束長達約 3 年的短租時期，其中更有租務成交創了疫後區內呎租新高。他坦言，現時舖位租金與高峰期時仍有一段距離，但隨着各行各業的復甦，加上盛事活動及提升訪港內地旅客免稅額等惠港措施，可進一步刺激消費，吸引商戶於核心區擴充並增加長租個案。他預計，下半年核心區舖市租務將加速，舖位租金有望持續回升。

上半年九龍區商舖成交領跑

若按地區劃分，截至今年 6 月份，九龍區錄得最多宗註冊成交，最新數字為 217 宗，佔上半年總成交量 47%。其次為新界區及港島區，分別錄得 153 宗及 89 宗登記，佔上半年總成交量 33% 及 19%。



◆ 有消息指，Prada 正在尖東海濱豪華購物中心 K11 Musea 租用一家 8,000 平方呎的門店，預計將於明年初開業。

物業	月租 (元)	呎租 (元)	租戶	租金變化*
旺角亞皆老街 67 至 69 號地舖連閣樓	100 萬	556	富途證券	+150%
旺角西洋菜南街 58 至 60 號地舖連閣樓及 1 樓	60 萬	133	「樓上」食材店	+100%
尖沙咀海防道 46 號地舖	40 萬	400	珠寶金行	+100%
銅鑼灣啟超道 10 號地下及 1 樓複式舖	72 萬	305	Fila 旗下副線	+89%
旺角西洋菜南街 2A 號銀城廣場多個地舖	40 萬	129	零售店	+43%
銅鑼灣啟超道 4 號地舖	53 萬	353	化妝及保健品連鎖店	+33%
銅鑼灣怡和街 42 至 44 號華人銀行東區大廈地下連 1 樓	55 萬	134	小米之家	+22%

註：* 與 2021 年至 2024 年疫後租務個案相比。

資料來源：美聯工商舖資料研究部及市場資訊

福耀玻璃：美國子企配合調查已恢復作業

香港文匯報訊 (記者 何德花 福州報道) 當地時間 7 月 26 日，包括美國國土安全部在內的多家美國執法機構對俄亥俄州 28 個地點進行調查，其中包括福耀玻璃位於該州的工廠，調查內容為金融犯罪和勞工剝削等指控。據美國政府機構的告知，福耀美國並非該調查的目標。

福耀玻璃 7 月 28 日下午公告，公司位於美國俄亥俄州莫瑞恩市的全資子公司福耀玻璃美國有限公司，於美國當地時間 7 月 26 日上午 10 時左右，接受美國聯邦政府機構和支持當地執法工作人員的上門搜查。在當日下午 5 時左右，美國政府機構完成他們的現場工作後離開。在上述搜查期間，福耀美國當日生產部分作業暫停，但貨物運輸及交付未受到影響。搜查結束後，當日已經恢復正常作業，目前生產經營一切正常。

福耀美國並非調查目標

據美國政府機構的告知，福耀美國並非該調查的目標。福耀美國主要是配合美國政府機構針對一家第三方勞務服務公司正在進行的調查工作。福耀玻璃的公告稱，福耀美國將全力配合美國政府機構的調查。公司將密切關注上述事件的後續發展。

福耀玻璃美國工廠於 2014 年在美国設立，2015 年投入運營，2016 年 10 月投產，現為全球最大的汽車玻璃單體工廠之一。

財經簡訊

優必選料上半年收入最多增逾九成

香港文匯報訊 (記者 岑健樂) 優必選科技股份 (9880) 昨發公告，表示基於對集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的未經審計合併管理賬目的初步審閱，以及對董事會現時可得最新資料的評估，預期集團將於報告期內錄得收入約 4.5 億元至 5 億元人民幣，較去年同期增加約 72% 至 91%。主要是因為集團來自教育智能機器人及智能機器人解決方案的收入增長，以及公司不斷推出消費級智能新產品，帶動消費級機器人及其他智能硬件設備的收入增長。

來華人員使用移動支付 上半年增 4 倍

香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 內地持續推進支付便利化，外籍人士在華使用移動支付及境外銀行卡的便利性均明顯提升。中國人民銀行 26 日在「推動支付行業高質量發展媒體吹风會」上披露，外籍來華人員移動支付接受度大幅提高，上半年超 500 萬入境人員使用移動支付，同比增長 4 倍，交易筆數 9,000 多萬筆，金額 140 多億元，均同比增長 7 倍。

投資理財

我這些年頻繁看多 A 股，從周期變化分析、從技術圖形分析，從經濟因素分析，從政策文件分析，都認為 A 股經過長時間的蟄伏後，會爆發一輪不亞於美國市場的長期牛市。可惜 A 股市場的行情經常事與願違，2016 年至今，上證指數近年來在 3,000 點上下幾經浮沉，當前依然是波瀾不驚——在這期間，最高 3,731 點、最低 2,440 點，雖說波動較大但向上未能突破 2014 年牛市創下的階段高點、向下也沒有跌破當時低點，A 股的表現只能說平平無奇。

能製造、數字經濟的發力為中國下半年經濟高質量增長夯實了根基。第二是中國資本市場成為全球價值窪地。在美國股市屢創新高、科技股快速上漲的背景下，A 股可以作為在歐美股市回調中，資金暫時規避風險的地方。第三是內地不乏有實力的科創上市公司。科創板的設立讓許多高科技企業登陸資本市場，這些企業的發展大概率能為投資人帶來科技和資本創造的回報。當然，外資頻頻看好不代表 A 股將馬上走高，關鍵還是外資的研判以及增量資金的投入能否給 A 股

注入信心。

投資宜聚焦「藍籌績優」

從目前的情況來看，A 股還處於探底和洗盤的過程，這也是對政策方向和經濟數據的試探，在近期 A 股出現走跌的情況下，大盤股如工商銀行屢創新高，其護盤能力和業績優勢可謂是在做路演推薦，一言以蔽之，「藍籌、績優」還是未來的重要投資方向。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出

本周數據公布時間及預測 (7月29日-8月2日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
29	無重要數據公布				
30	歐盟	6:00 PM	第二季歐元區國內生產總值#	+ 0.2%	+ 0.4%
	德國	4:00 PM	7月份消費物價指數#	-	+ 2.2%
	美國	11:00 PM	第二季國內生產總值# 7月份消費信心指標	-	- 0.9%
31	澳洲	9:30 AM	6月份零售額# 6月份消費物價指數# 第二季消費物價指數#	-	3.6% + 3.5% + 3.6%
	歐盟	6:00 PM	7月份歐元區協調化消費物價指數#	-	+ 2.5%
	德國	4:00 PM	6月份入口物價指數# 6月份失業率	-	- 0.4% 3.6%
	美國		6月份零售額#	0.0%	- 1.2%
	聯邦公開市場委員會會議息會				
1	澳洲	9:40 AM	第二季入口物價指數# 第二季出口物價指數# 6月份貨物貿易盈餘(澳元)	-	- 0.7% - 8.3% 57.73 億
	日本	7:50 AM	6月份失業率	-	2.6%
	歐盟	6:00 PM	6月份歐元區失業率	-	6.4%
	美國	9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數 第二季非農業生產力	23.3 萬	23.5 萬 + 1.6% + 0.2%
2	美國	11:00 PM	6月份建築開支 7月份供應管理學會製造業指數	+ 0.1% 48.5	- 0.1% 48.5
		9:30 AM	第二季最終需求價格指數# 7月份失業率	-	+ 4.3% 4.1%
		11:00 PM	7月份非農業就業人數 6月份工廠訂單	+ 17.0 萬	+ 20.6 萬 + 0.4% - 0.5%

註：# 代表增長率

銀價呈超賣有望喘定

金匯出擊

日圓匯率上周顯著飆升，而且兌其他高收益貨幣的漲勢更為激烈，澳元兌日圓上周一度下跌超過 5%。除了全球股市挫跌促使投資者轉進日圓等避險資產之外，亦因日圓空頭在央行本周會議之前平倉。

倫敦黃金上周跌至兩周多的低位，金價在本月上旬反彈之後，過去兩周出現了獲利了結，上周四金價跌至 2,353 美元，觸及 7 月 9 日以來最低點；此前由於市場對美國聯邦儲備理事會 (Fed) 9 月份降息的樂觀情緒日益高漲，黃金在 7 月 17 日創下了 2,483.60 美元的歷史新高。

技術走勢而言，圖表見 25 天平均線目前位於 2,377 美元水平，若短線金價仍可居於此區之上，則金價尚可重新回到持穩格局。阻力位回看 2,410 及 2,422 美元，較大阻力料為 2,432 及 2,450 美元水平。然而，若然金價本周再為跌破目前位於 2,358 美元的大型上升趨向線，則料將陷入新一輪下跌態勢；下一級看至 2,318 及 2,300 美元關口。

金價或重現持穩格局

倫敦白銀在上周四挫跌逾 4%，跌至 27.38 美元，原先在 6 月份守住了的 28.50 美元關口亦失守。若以自 3 月起始的累計升幅計算，50% 的回調幅度為 27.38 美元，恰好緊貼着剛在上周四觸及的低位，鑑於由月中至今的短時間內，銀價累計跌幅已約 4 美元，而 RSI 及隨機指數亦已陷入超賣區域，銀價短期再作下調的空間有限，甚至或有回升機會。阻力位預估在 28.10 及 28.70 美元，下一級料為 29.05 及 29.50 美元。而向下較大支撐則預料在 27.00 及 26.40 美元。

銀價阻力位料於 28.1 美元關口

倫敦白銀在上周四挫跌逾 4%，跌至 27.38 美元，原先在 6 月份守住了的 28.50 美元關口亦失守。若以自 3 月起始的累計升幅計算，50% 的回調幅度為 27.38 美元，恰好緊貼着剛在上周四觸及的低位，鑑於由月中至今的短時間內，銀價累計跌幅已約 4 美元，而 RSI 及隨機指數亦已陷入超賣區域，銀價短期再作下調的空間有限，甚至或有回升機會。阻力位預估在 28.10 及 28.70 美元，下一級料為 29.05 及 29.50 美元。而向下較大支撐則預料在 27.00 及 26.40 美元。

外資大行頻唱好 A 股後市看俏



宋清輝
著名經濟學家

現階段，A 股迎來的階段性上漲並沒有明確的理由，既可以理解為觸底反彈，也可以理解為前期大量利好的集中發酵，只不過由於股民「跌怕了」的心理，會很主動落袋為安，因此往往在前期套牢盤解套離場後，股市又再度回歸低迷階段，並留下了壓力更大的套牢盤。市場現在缺少的是自信，在信心缺失的市場中，再好的基本面、再好的業績、再好的團隊都難以支撐起市場的發展。

實際上，當前有不少外資機構發布研究報告，看好中國經濟的發展，看好 A 股的中長期趨勢。例如，巴克萊研究團隊近期將對 2024 年中國 GDP 增長預測值從此前的 4.4% 上調至 5%。此前，已有多家外資機構採取類似行動：摩根大通從 4.9% 上調至 5.2%，花旗從 4.6% 上調至 5.0%，高盛從 4.8% 上調至 5.0%，摩根士丹利從 4.2% 上調至 4.8%…… 高盛等多家外資機構提出，縱觀全球主要地區股市，當前 A 股市場整體估值具備吸引力，特別是估值低於市場平均水平的藍籌股、大盤股。

三大因素利 A 股吸外資

我認為，外資機構頻頻看好中國市場或許又能釋放一個利好信號，即由外資操盤的增量資金或將進入 A 股市場。總而言之，外資近期看好中國經濟、看好 A 股的原因或主要有以下三點。

第一是中國經濟增長動力十足。上半年，中國 GDP 同比增長 5% 的數據與今年 5% 左右的目標基本持平，新質生產力的發展對 GDP 的拉升起到了重要作用，高新技術、智