經濟觀察家

粵港澳大灣區 旅遊業新機遇

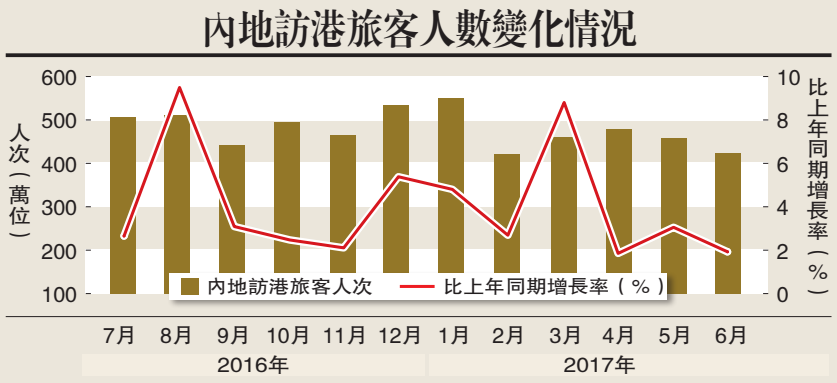
◀大灣區是一個自然形成的生態海岸線所形成的灣區，旅遊業界大可利用這個天然資源，打造「濱海旅遊」線

粵港澳大灣區發展是近月來熱議的話題，區內十一個城市以「優勢互補、互利共贏」的原則去合作，推動經濟發展。香港經濟的四大支柱產業是：貿易及物流業、旅遊業、金融業、專業服務及其他生產性服務。在大灣區的香港優勢之中，最常被提到的是金融業，旅遊業所佔的篇幅並不多，筆者在本篇將談談旅遊業的機遇。

一國兩制青年論壇理事、香港廣東青年總會常務會董　林至穎

至誠穎評

香港的旅遊業近年主要的客源是內地旅客，但按旅遊發展局的數據，2016年非內地訪港遊客當中，短途地區市場旅客較2015年錄得3.4%升幅，達920萬人次；長途地區市場的過夜旅客亦上升了2.3%，達470萬人次。針對非內地旅客開拓客源，增加不同地區的旅客來源，減少對個別市場的依賴，相信是香港旅遊業的商機所在。越長途到訪的旅客，他們願意花費的金額越高。粵港澳大灣區擁有豐富的旅遊資源，香港的旅遊業界大可與區內的城市和景點合作，吸引來自世界各地的短中長途旅客。



灣區聯動一程多站

「一程多站」是很多旅客喜歡的旅遊模式，他們能夠在一個假期之中，擁有不同的體驗。按香港政府向立法會提交的數據，不少到訪香港的旅客都以「一程多站」的方式旅遊，短途市場旅客以「一程多站」方式旅遊的比例接近60%；長途市場的比例更超過80%。由此可見，香港旅遊業聯同大灣區內城市共同合作是穩勝的選擇，亦是能令大灣區內旅遊業通贏的選擇。

香港本身的確已有不少吸引旅客的賣點，漂亮的海港、醉人的夜景、中西美食、購物天堂；還有主題樂園、郊野公園、地質公園；中西文化文融的歷史建築和人文特色，這都能吸引不少旅客。但上述賣點未必能夠吸引旅客只待在香港，或視香港爲旅程的單一目的地。大灣區其他的城市可以嗎？較有條件達成的可能是澳門這個娛樂之都，賭場和度假區、著名的歷史城區和澳葡美食，也是十分吸引遊客的，但要讓來自歐美的長途旅客視澳門爲旅程的單一目的地，也是困難的。

以同樣爲灣區概念，香港人較爲熟悉的日本東京灣區作例子，旅客可以在東京停留遊玩多少天呢？

你或許可以在東京購物血拚上兩三天，但其他活動呢？

須知道東京的迪士尼是位於千葉縣浦安市，成田機場也是位於千葉縣；富士山之旅雖然多由東京出發，但是景點卻坐落山梨和靜岡兩縣；東京都內雖然也有溫泉，但溫泉度假村也是郊區的較舒適。配合着關東地區的縣市，東京的旅遊路線變得更吸引，更多旅客到來，停留的日數更多。

在粵港澳大灣區內，廣州、深圳、珠海、中山已有其旅遊發展，每年有不少外省及國際旅客到訪，已有很多能吸引旅客的景點，如現代化的主題公園、中西文化交融氣氛和建築、不同種類的展覽、研討會和國際盛事，品嘗嶺南美食。

配套條件仍待加強

大灣區是一個自然形成的生態海岸線所形成的灣區，業界大可利用這個天然資源，打造「濱海旅遊」線。現時廣東十四座濱海城市正向這方向發展，包括傳統的海岸聯遊、海島度假旅遊等，還有郵輪和遊艇等高大上的方向。例如惠州就依靠濱海的資源優勢，正在規劃海上觀光通道，開闢水上旅遊巴士等設施，開發海島觀光、濱海遊艇、海島度假等旅遊項目。惠州市也有不少的綠色旅遊資源，擁有十三座海拔逾千米的山，森林覆蓋率達百分之六十以上，是十分適合開發鄉村和綠色旅遊。

位於粵港澳大灣區西北部的肇慶，森林面積覆蓋率是70%以上，已建成各類森林公園面積約十五萬公頃，包括一個國家級森林公園，十一個省級森林公園，一個市級森林公園；建成濕地公園七處，面積共一千六百多公頃，是開發生態旅遊、綠色旅遊的絕佳之選。

當區內城市走在一起，推廣大灣區一站多元的旅遊，加上區內新建或將近建成的交通配套，讓旅客可以便捷的在區內遊覽，定必能吸引更多旅客到訪，香港的旅遊業定必受惠。

作爲現時在香港經營的旅遊業者及從業人員，應該把握大灣區旅遊發展的機遇，開拓更廣更大的商機。除了與區內業者合作推廣，更應參與區內新景點的發展和舊景點的改造。

現時除港澳兩地的大灣區內景點，都視省內外遊客作爲主力客源，景區內欠缺國外旅客需要的配套，如外語告示不清晰，甚至出現錯漏；工作人員外語能力欠佳，難以了解外國遊客的需要。香港的旅遊業界，擁有數十年接待國外遊客的經驗，如香港的企業或從業員，可以參與區的景點的建造和管理，定必能更有效的接待國際旅客。

本地人與外國人的文化差異，更是讓遊客卻步的。例如：不少國家或地區近年大力發展針對信奉伊斯蘭教的旅客進行推廣，香港也只是初初起步，清真認證的餐廳或設施的不足，實難以吸引信奉伊斯蘭教的旅客到訪。大灣區的景點在新發展或改造的過情中，能考慮顧及不同國籍、文化、宗教旅客的需要，定必大大有利大灣區旅遊業的發展。香港的旅遊從業人員，在語言能力和接待國際旅客的經驗，也比區內其他城市的從業員豐富，香港的旅遊業界應該更好的把握這個機遇，開拓更多商機。

A股應借鑒港股除牌經驗

富途證券行政總裁　鄔必偉

必偉解盤

今年以來，港交所加速了劣質上市公司退市的節奏，並於6月13日宣布將光亞有限公司除牌退市。今年至此，已有四家上市公司被港交所除牌。

對於觸發退市除牌的條件，港交所的規定相對籠統，僅要求發行人須有足夠的業務運作（不論由其直接或間接進行），或擁有相當價值的有形資產或無形資產（就無形資產而言，發行人須向交易所證明其潛在價值），其證券才得以繼續上市。如果港交所認爲發行人不滿足上述條件，將會強制上市公司進入除牌程序。在具體運用中，還會結合其他情形進行判斷。

對於港交所主板的公司，如果進入除牌程序，大致要經歷四個過程：

第一階段，上市公司因觸發除牌條件，將先被停牌六個月。該段時間內，交易所會監察有關情況的發展。發行人必須按相關規定，定期就有關發展發出公告。在六個月期限結束時，交易所會決定有關個案是否應延長此階段或進入程序的第二階段。

若進入第二階段，交易所將會致函發行人，使其注意它持續未能符合第13.24條的規定，並要求發行人於其後的六個月內呈交復牌建議。這段期間內，交易所會繼續監察發行人方面的進展，並要求發行人的董事按月呈交進度報告。在此限期結束時，交易所會考慮發行人的建議及決定是否應當進入程序的第三階段。

如決定需進入第三階段，交易所會發出公告，指出該名發行人的資產或業務運作不足以維持其上市地位，並訂出發行人可呈交復牌建議的期限（一般爲六個月）。發行人在此階段中亦須按月向交易所呈交進度報告。

在第三階段結束時，如尚未接獲復牌建議，發行人的上市地位將予取消。屆時，交易所及有關發行人均會就此發出公告進入第四階段除牌。

有進有出方能維持活力

我們可以看到，香港上市公司除牌，交易所和香港證監會有較大的自由裁量權，一旦公司經營不善或者是莊家操控，就有可能進入強制除牌階段。在具體運用中還可以結合其他情況進行判斷，這樣就使得被市場詬病多的股票會處於一個相對危險的位置，也會警示投資者小心介入。

反觀A股市場，雖然監管層也推動多次的退市制度改革，但炒殼資源還是不斷。

因此，筆者個人建議應該借鑒港交所的經驗，既有一些固有的規則和流程，同時要給交易所和監管機構一定的主觀判斷權力，利用證券法修訂契機加強對信息披露違法的處置力度，對財務造假的事前防範。此外，對關聯方利益輸送等行爲嚴厲打擊，這樣才能使得整個市場處於有進有出，優勝劣汰的健康局面。

作爲整個市場循環的一個重要方面，退市除牌制度是一個極爲重要的制度，就如同大自然一樣，有生一定有死，我們不能只顧生，不顧死。作爲年輕的A股市場，應該學習借鑒相對成熟的香港市場的經驗。

◀雖然A股市場的監管層已經推動多次退市制度改革，可是炒殼資源還是不斷

富户政策推波公屋破頂

美聯物業住宅部行政總裁　布少明

主樓布陣

近日市場以一手作主調，新盤大包圍吸客，二手交投未見起色，惟居屋及公屋市場屢現破頂成交，搶盡市場焦點。原因之一乃公屋富戶政策將於十月份收緊，購買力釋放，造就綠表市場屢錄破頂成交，在公屋富戶及投資者爭相入市下，刺激資助房屋售價水漲船高。

觀乎二手私樓樓價持續高企，令不少財政實力較遜的買家望樓興嘆。目前一伙200餘呎的私樓，樓價動輒數百萬元，首期負擔不少，相反部分中小型公屋單位，自由市場價300萬元仍有選擇，因而吸引一批年輕買家青睞，轉戰公屋及居屋市場尋寶。與此同時，一批公屋富戶趕在10月份收緊公屋富戶政策前入市，爲公屋及居屋市場帶來另一批購買力。

部分置業人士唯有轉投公屋市場，惟公屋單位向來放盤有限，加上近期不乏公屋富戶吼優質公屋盤，連帶不少屋邨盤造價「逐級跳」，部分成交呎價更破1.5萬元。公屋「私樓價」教市場嘖嘖稱奇，至於居屋市場亦不遑多讓，屢現高價成交，新居屋王此起彼落。

翻查資料，居屋及公屋第二市場交投走勢反覆，六月份跌至一年半新低後，七月份宗數由低位顯著回升。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合房屋委員會最新資料顯示，七月份居屋及公屋第二市場成交宗數合共錄154宗，較六月份122宗按月回升約26.2%；至於8月上半月暫錄22宗。若以今年首七個月累計，居屋及公屋第二市場共錄1271宗買賣，比起去年同期1820宗仍大幅減少約30.2%，而受第二輪「白居二」購買期屆滿，以及新一期居屋接受申請的影響，均導致今年居屋及公屋第二市場交投表現未及去年同期。

下半年樓價大漲小回

若將第二市場按居屋及公屋劃分，七月份居屋第二市場錄125宗，按月大增逾三成，當中逾400萬至500萬元則錄52宗（約四成），佔比爲各銀碼之中最大；至於逾300萬至400萬元爲38宗（約三成）。公屋方面，七月份第二市場錄29宗，按月亦回升約12%，比重最大的是逾200萬至300萬元，錄20宗（近七成）；至於200萬元或以下則錄7宗（約24%）。展望下半年樓價大漲小回，上車客「將價就貨」趨勢未改，入場費較輕鬆的貨源，仍然不乏承接力。

買家在綠表市場承造按揭要注意，由於有房委會擔保，綠表客最高申請95%按揭，但有關擔保期只由首次開售計起三十年有效，而按揭年期以三十年減首次發售日期計算，與私樓計法不同。部分較高樓齡的居屋，銀行願意提供的按揭年期較短，每月供款因按揭年期短而可能大幅增加。