

# 利嘉閣料租金升勢由兩成縮至僅半成 暴力衝擊震散新界西北舖租

本港持續發生多宗暴力衝擊事件，部分地區零售市道大受影響。綜合代理指，元朗暴力事件發生後，有正在洽租的租客藉機「殺價」，待租及約滿的商舖租金有壓力，料整個新界西北區舖租下半年升勢將會放緩，由以往升15%至20%跌至只有5%升幅。至於當區住宅樓價，隨着事件逐步淡化，料大跌機會不大。

大公報記者 梁穎賢

利嘉閣工商舖高級營業董事鄭得明表示，元朗周日爆發的嚴重暴力衝突事件後，暫未見商戶因而擱置或撤回當區擴充計劃，過去兩日買賣及租賃交投減慢，關鍵在於商戶藉機殺價，元朗大馬路一帶若有若干商舖放租中，租金或有壓力，而現階段洽租的租戶，肯定伺機壓價減低風險，或要求延長免租期，坦言事件使新界西北區舖位租金升幅放緩，過去區內舖位每次續租都有約15%至20%升幅，事件影響下半年續租，租金升幅會放緩至5%。

## 高消費店舖更受影響

鄭得明表示，新界西北區民生店舖較市區店舖表現樂觀，該區受惠大灣區發展規劃，加上大型跨境交通基建如港珠澳大橋及高鐵使用量增加，而新口岸連塘口岸亦可望年內啟用，將持續利好兩地人流、



▲受暴力衝擊事件影響，元朗區一個商場翌日如死城

## 零售市道差 安莉芳盈利跌四成

【大公報訊】記者張博睿報道：繼上月發盈警告截至今年6月底止中期純利同比減少後，安莉芳（01388）昨日再發盈警進一步更新，受零售市道持續疲弱、環球宏觀經濟環境不明朗因素增加，影響消費氣轉趨審慎，預計期內純利較去年同期減少約40%。集團同時公布，其4至6月期間的第二季整體銷售額同比下跌約16%，同店銷售亦按年錄得單位數的跌幅。

除了受零售市道疲弱，消費氣轉趨審慎等影響，安莉芳表示，純利下跌還因毛利率下降，及整體營運開支佔收入的百分比上升。與今年連發兩次盈警不同，安莉芳去年7月底曾發盈喜，預告上半年財年

物流及商業交流，為工商舖物業帶來支持作用，當區可望逐漸由低位輕微回升；相反市區或續受修例風波氣氛影響，當中以旅客及高消費的店舖則仍然受壓，料下半年整體店舖買賣登記或跌15%至500宗，而涉及金額則下跌30%至約200億元。

利嘉閣（工商舖）地產董事黃應年指出，中美貿易戰在去年下半年爆發，並進入持久戰，蔓延至今年上半年未有解決之餘更時有轉壞之勢，令工商舖市道於上半年跌勢進一步加劇；加上接近年中時，一場修例風波令沉寂的工商舖市場承受雙重打擊，創下近3年來最低迷的局面。不過，踏入下半年後，貿易戰有所緩和及修例已壽終正寢，冀望下半年不利因素可以漸漸淡化，令資金及積聚的購買力重投市場，帶動下半年較後時間工商舖成交在低位出現轉機。

## 中小型住宅或跌價半成

高力國際香港估價及諮詢服務高級董事石峰表示，元朗衝突頓令該區樓量抽水，但相信事件屬短暫影響，除非整體經濟驚現大衰退，否則在本港經濟仍然平穩上升的基礎上，該區樓價不受影響。

至於整體大市發展，該行香港及南中國研究部主管鄧淑賢稱，中美貿易戰前景未明，加上本地社會衝擊事件以及上半年經濟增長放緩，下半年一般住宅交投或減慢，中小型住宅價格恐跌4%，惟因上半年中小型住宅樓價受惠息低環境以及失業率維持低位，今年至今樓價已升逾10%，意味全年樓價仍錄得6%升幅。



利嘉閣對新界西北樓市看法

## 經絡按揭：銀行料削元朗樓估價8%



▲經絡按揭轉介高級副總裁曹德明

【大公報訊】記者邵淑芬報道：近期本港政局不穩，市場憂慮影響香港經濟及樓市。經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，事件會否對本港樓市有影響仍待觀察，但認為本港過去亦經歷不同的政治事件，影響皆短暫。至於早前元朗暴力事件有否影響該區樓價，他預期該區短期樓宇交投或會放慢，銀行估值亦有5%至8%的調整。但他指，市場剛性需求強大，對下半年樓價審慎樂觀。

曹德明表示，香港樓價從今年一月的低位（平均實用呎價為12351元）已止跌回升，小陽春提早出現，而且反彈幅度驚人。及至今年五月份，平均實用呎價已升至13739元，升幅超過一成，並再次創下歷史新高。他坦言，香港樓市正面對着不同的挑戰，如中美貿易戰及近期本港政治事件，未來數月的樓市發展很視乎外圍及本地政經因素影響。不過，若沒有進一步

惡化，他相信仍對下半年的樓按市場持審慎樂觀的態度。

市場憧憬美國將於下周減息，雖然本港息口長遠亦跟隨美息下調，惟近日拆息高企，有大行削減轉按優惠。他指，全球不確定因素增加，包括貿易戰走勢及多項美國經濟數據表現不穩定，相信美國於下半年將只減息一次，並會密切留意經濟最新數據及看市場反應再決定下一步部署，年內兩次減息機會較微。

他認為，香港過去於美國加息周期只輕微加息0.125厘，減息空間非常有限，加上香港的一個月銀行同業拆息持續高企，銀行的邊際利潤進一步下降，短期內跟減的機會不大，料美國減息1厘或以上，香港才有機會跟隨調整最優惠利率（P）。相反，由於銀行邊際利潤極低，銀行更有可能調升新造按揭的封頂息率，料全年實際新造按揭息將維持2至2.5厘之間。

## 歐舒丹憂心衝突 暫停品牌宣傳

【大公報訊】護膚品股歐舒丹（00973）公布截至今年6月底止，首季銷售淨額錄得為3.52億（歐元，下同），按固定匯率計升16.2%，整體同店銷售有增長。集團多個地區，只有香港的銷售額按年下跌13.8%至2386.1萬元，同店銷售亦下跌15%。大行發出報告，對其維持「買入」評級。該公司股價昨日收報16.16元，升5.48%。



野村將對歐舒丹級由「中性」升至「買入」，目標價由14.5元升至18.3元。野村發表研究報告，上調其目標價26.2%，主要由於預計歐舒丹旗下ELEMIS將成為集團新的增長引擎，上調以反映整合ELEMIS的得益。該行表示，歐舒丹核心品牌的銷售在首財季按年上升4.1%，增長較2019財年的3.5%有所加快，而同店銷售增長亦由2019財年的1.8%，至2019財

年首財季略改善至2%。大和維持歐舒丹「買入」評級，目標價為19元。該行引述歐舒丹管理層稱，由於自6月香港發生的社會問題下，公司於本港的宣傳活動延遲，同時面對受內地旅客消費減少影響。

花旗對歐舒丹維持「買入」評級，目標價維持18.4元。該行表示，由於歐舒丹於2020財政年度首季收入大致符合預期，故維持全年收入增長14.7%的預測不變。該行指，歐舒丹首財季業績主要由ELEMIS整合及自然增長4%帶動，而同店銷售增長2%，主要靠歐洲、巴西及日本市場強勁增長刺激，抵銷大中華區及美國市場的跌勢。

## 傳23億售新巴城巴 新創建拒評

【大公報訊】據外電報道，新創建（00659）考慮以3億美元（約23.4億港元），出售本港的公共交通業務，包括：城巴、新巴及新渡輪。報道指新創建正與潛在買家洽商，包括招商局集團，磋商仍屬初步階段。新創建表示，集團不時收到不同的商業計劃，目前沒有協議出售城巴及新巴資產。對於市場猜測，集團不作評論。

新巴及城巴共有逾1600輛巴士，行走約200條路線，新渡輪則擁有20艘船隻，經營5條航線。據新創建去年年報，交



▲新創建傳出出售本港的交通業務

## 領展加碼拓內地業務 小股東支持

【大公報訊】實習記者沈慧盈報道：領展房產基金（00823）今年先後收購內地福田中心城廣場及通州京通羅斯福廣場，集團企業事務及市場策劃總監陳涓涓於昨日股東會後透露，除了香港，未來亦會加大於內地一線城市的投資，擴展業務。有小股東對此表示合理及支持，理解內地租金的上升空間較本港多，但建議集團在港發展時留意民生方面。

陳涓涓表示，現時集團香港及內地資產比例分別為87%及13%，惟香港市場競爭較大，未來會逐步增加內地業務佔比，如北京、上海、深圳、長三角及珠三角等一線城市地區，但她強調，香港是集團發展的首選，往後如有新消息會再向外界公布。

小股東林先生在60元附近買入領展股份，並持股多年。他認為，現時領展的資產價格偏高，市值已超過2000億元，成為亞洲最大的房地產信託基金。他續說，領展有意將內地物業比例由13%加重至20%

，認為該集團的決定合理，亦以股東身份表示支持，源於香港業務的租金提升空間有限，反之內地租金偏低，故其升值空間較大。

對於現時領展將低價值的商場物業分拆出售，林先生建議，領展發展同時亦要留意民生問題。至於政府回購領展一事，他直言，基於該集團的資產價格高企，政府回購並不容易，而早前政府已明言不會回購領展。領展昨日收報95.45元跌0.417%，成交逾264萬股，涉資近2.53億元。



▲領展持續拓展內地市場，圖為早前購入廣州商場項目



▲領展小股東林先生對領展加重內地物業比例表示支持 實習記者沈慧盈攝