

陳茂波：第二季港GDP保持增長

【香港商報訊】財政司司長陳茂波最新在網誌表示，政府本周將公布第二季生產總值(GDP)預估值數字，將反映本港整體經濟保持增長，下半年稍後時間利率有望下調，相信有利投資和資產市場的表現。

陳茂波表示，雖然旅客和市民消費模式改變，加上港元匯率偏強，本港私人消費近來表現較遜色，而旅遊服務輸出也受到影響。然而，近期數字顯示本港貨物出口及整體投資有所增加。隨着外部需求持續向好，同時受惠於國家整體出口較快增長，作為本地經濟主要動力之一的貨物出口表現維持強勁，本港商品出口貨值已連續三個月錄得雙位數的

按年增長，第二季合計按年上升12.5%。他期望一連串主題式展會和盛事活動能為市場帶來更多旅客及消費者，帶動市道。

要把握好國家未來政策方向

投資方面，陳茂波表示，雖然利率持續高企仍一定程度遏抑前市場和投資氣氛，但整體投資開支仍然保持增長，未來勢頭有機會持續。展望未來，雖然地緣政治格局的挑戰持續，但下半年稍後時間利率有望開始下調，相信有利投資和資產市場表現。與此同時，國家經濟整體保持穩中有進，長期向好基本面不變，為香港經濟提供了最大的支撐。

陳茂波稱，事實上，不少企業正積極推進來港上市的計劃，蓬勃的創科發展亦讓很多海內外的高端人才着手籌備來港發展事業。隨着更多引進的企業和人才相繼來港開展工作，加上國家多項的惠港政策陸續落實執行，本港整體的發展氛圍正面並將更為活躍，可望對不同的經濟環節發揮支持作用。

他又提到，香港面對內外環境深刻變化，要求變，首先要懂變，需要把握好國家未來政策發展方向，理解箇中思路，確保香港能乘國家發展之勢，發揮自身的特點和所長，讓本港經濟在加速推進高質量發展的同時，為不同產業增值賦能。



陳茂波(左)期望盛事活動能帶旺市場

屯門意嵐單日售出八成

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：「玩具大王」蔡志明旗下旭日集團屯門住宅項目黃金海灣，意嵐上周六次輪發售，即日沽出119伙，佔次輪推出單位逾八成。五礦地產(230)油塘項目蔚藍東岸，聯同中原地產為買家推出夏日置業優惠，首5名買家即日至8月底經中原地產購入3房單位，各可獲贈價值1萬元的「夏日透心涼豪華水團旅遊禮券」。

美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，新盤繼續以低價搶客，令購買力持續流向一手新盤，搶去部分二手樓市客源，加上天氣不穩，故剛過去周末二手屋苑交投靠穩。惟值得留意，美國通脹數據預預期，市場憧憬美國有望9月減息，故仍不乏買家在二手樓市加快吸納筍盤。另外，銀行定存息口回落及租金趨升，吸引長線收租投資客入市外，亦刺激實力用家由租轉買。儘管短期內仍以一手主導，二手筍盤仍見承接力。該行十大二手指標藍籌屋苑共錄約4宗成交，按周跌兩成。當中，太古城、海怡半島、美孚新邨及淘大花園各錄約1宗買賣成交；其餘屋苑則暫未錄得成交。

二手樓市交投受壓

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，由於市場都在等待最新的美國議息結果，二手屋觀望氣氛濃厚，加上暑假外遊旺季進一步窒礙二手市況，因此成交量仍然處於低單位數水平。利嘉閣地產分行數據，十大指標屋苑錄4宗二手成交，按周減少2宗或33%，並且連續第三周在單位數水平窄幅徘徊。

市場靜待美聯儲議息會議

【市場慧眼】上周五美國道指大升654點，納指升176點，而標普500則上升59點，形態上三大指數有望再度測試歷史高位。美國公布第二季度實際GDP年化季率初值為2.8%，高於市場預期的2%，也高於上季度的1.4%。第二季度核心PCE物價指數年化季率初值為2.9%，同樣高於預期，但低於上一季度的3.7%。

個人消費支出加速，企業設備投資強勁，庫存回升，這表明美國經濟增長仍然健康，短期內衰退概率不大。事實上，6月以來部分經濟數據出現改善，或表明第三季度的經濟增長將保持穩健。從以上數據顯示，美聯儲應保持耐心，不應提前開始降息周期，避免對短期波動作出過度反應。

投資者宜短線操作

個人儲蓄率下降是一個值得注意的關鍵數據，因為實際可支配收入增長正在放緩，但消費者支出卻在增加。美國經濟走弱趨勢越來越明顯。市場預計美聯儲7月31日將維持利率不變。而最近美國勞動力市場狀況和物價增長放緩的跡象意味，美聯儲有機會在9月降息。

最近美聯儲表示對就業市場狀況的擔憂，超過了對未來幾個月通脹無法回落的擔憂。總體而言，價格壓力正在消退，有助美聯儲官員增強對通貨膨脹率朝着2%目標邁進的信心。減息前景仍存在不確定情況下，美元指數被困在104至105.50之間上落，投資者宜短線操作。

華贏東方研究部董事 李慧芬

酷熱的巴黎環保奧運

【計出新角度】巴黎奧運組主打環保議題，但選手村的冷氣問題卻引發了廣泛熱議。隨着全球暖化，巴黎奧運會或將成為史上最熱的一屆，氣溫可能高達攝氏34度。如何為選手們降溫，成為大家關注的焦點。

作為環保舉措的一部分，巴黎奧運委決定不為選手村7000個房間安裝傳統冷氣，而是使用創新的水冷卻系統。這套系統從附近地熱發電廠地下70米深的井中獲取冷卻至攝氏4度的水，並將其輸送到每間公寓地板下的管道中。據稱，這些冷卻水可使房間內溫度較室外低攝氏6至10度。然而，當氣溫高達34度時，即使降溫6度，房間內仍有28度，依然十分炎熱。如果降溫效果不理想，選手們將面臨更大的挑戰。

為了應對高溫，美國、英國、加拿大、澳洲、德國和希臘等多國代表隊已宣布，將攜帶便攜式冷氣設備，為運動員提供更舒適的環境。這些便攜式冷氣能幫助運動員更好地適應比賽環境，避免因高溫而影響選手們的比賽表現。

如果真的有相關技術，可以幫助實現環保目標並保持運動員賽場表現，那將可被廣泛地使用，並會是一個非常值得投資的商機。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

冠君產業信託與ESG 百分百緊扣

提升物業回報不可或缺

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：提倡環境、社會及管治(ESG)逐漸成為房地產信託基金(RE-IT)提升物業回報不可或缺的因素，冠君產業信託(2778)行政總裁侯迅近日接受本報訪問時稱，當前ESG已與業務「百分百緊扣」，「若要維持物業出租率，執行ESG是必要條件；相反若在ESG落後於人，租務定必受影響」。

「跨國公司近年越發重視租賃物業在ESG的投入，尤其看重物業在環境方面有否得到某些認證，又或者有足夠配套措施，促進員工健康。」侯迅稱，香港當前沒有太多數據計算與ESG相關的租金溢價問題，但以英國能源性能證書(EPC)為例，當地商業或住宅物業必須符合特定的能源效益要求，若未能達標則不得出租，繼而直接影響物業的商業價值。

甲廈租戶看重環境因素

冠君產業信託投資的中環花園道三號甲級寫字樓，近年積極更新設備提升建築物的能源效率，同時將部分樓層租予健身中心，以促進在大廈工作人員的健康。侯迅強調，公司為物業做設備更新時沒有佔用物業原有的空間或犧牲經濟效益。她又稱，

【香港商報訊】面對氣候持續暖化，與環境有關風險因素所導致的物業減值，稱之為擱淺資產(Stranded Assets)，這是所有業主都關注的問題。冠君產業信託(2778)行政總裁侯迅強調，相關問題絕對不能排除，若未做好能源效益，手頭物業會因此減值。

擱淺資產涉及社會和監管機構對氣候變化的新應對措施，金融機構和企業都非常關注。侯迅強調，對於每一項投資及收購，冠君產業信託會進行可持續發展投資盡職審查，除了衡量樓宇是否符合規格及當地相關法規，包括其可持續發展表現和氣候抗禦力，從而避免因不合规或建築物受損，而導致資

冠君產業信託 ESG 目標		
範疇	重點類別	2030年或之前的目標
環境 (E)	能源及碳排放	碳強度較2011基準年減少42%
	水資源	用水強度較2014基準年減少25%
社會 (S)	培訓及發展	員工平均培訓時數較2018基準年增加50% 安排可持續發展的培訓予所有董事會成員及員工
	持份者參與	較2018基準年增加50%用於持份者參與項目的資源
管治 (G)	供應鏈管理	制定有系統的綠色採購系統 進行供應鏈風險評估

租戶在決定是否續租時，除了決定是否繼續租用冠君產業信託物業，同時會考慮ESG，尤其看重環境(E)因素。不過，ESG暫未成為租賃與否的決定性因素。

有近廿年歷史的旺角商廈朗豪坊亦是冠君產業信託的地標性物業。侯迅表示，旺角呈現或反映出香港的新舊文化交替，朗豪坊與該樓宇年齡偏高形成強烈反差，朗豪坊設計上更着重重新舊交替以及與本地文化融合；物業同時積極舉辦活動，實現與社

做好ESG阻止物業減值

區及遊人融合。
她續說，朗豪坊商場「全部207家店舖中，有89家是本地品牌」。公司特意引進售賣巴士模型的商戶，以及售賣本地設計師設計的衣服和香港風味小食的商戶，「近期已有KOL自發介紹前往朗豪坊「打卡」的攻略，而非一面倒介紹在港遠足的資訊」。

「ESG非只在企業層面體現，而是公民教育的一部分。」侯迅認為，ESG不止讓公司得益，亦可讓租戶的員工得益，「這有助產生正面經濟價值，為企業增值之餘，又可照顧了同事的需要」。

她又稱，投資者和其他持份者來自世界各地，「除在日常業務以ESG作為重要衡量指標，在執行ESG時亦不會只着眼香港本地市場，反而會以全球、按中長期的利益作評估」。

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：據中銀香港(2388)個人金融及財富管理部副總經理(本地客戶)溫晞文表示，今年首5個月該行18歲至35歲年輕客戶數目按年增加近15%；其中，開立證券帳戶的年輕客戶人數更按年急增1倍。溫晞文預期，全年整體年輕客戶數目有望維持雙位數增長，相關理財需求將見增長。她建議，隨着美國有望進入減息周期，客戶應按不同市況作資產配置。

溫晞文表示，年輕客戶的資產組合，以包括定期及存款為主，並有基金、債券及結構性產品等等。另外，今年首5個月，這批客戶投資美國的交易金額按年升近1.5倍。年輕客戶在信用卡消費方面，截至今年5月，這批客戶信用卡簽帳筆數按年升20%；其中，購買機票及預訂酒店等旅遊相關消費更按年升近1.5倍。

手機銀行計算碳足跡

年輕客戶群對綠色金融越發關注，中銀香港將於今年內在手機銀行推出「碳生活



侯迅表示，今天若要維持物業出租率，執行ESG已是必要條件。記者：蔡啓文攝

朗豪坊與本土文化融合

她續說，朗豪坊商場「全部207家店舖中，有89家是本地品牌」。公司特意引進售賣巴士模型的商戶，以及售賣本地設計師設計的衣服和香港風味小食的商戶，「近期已有KOL自發介紹前往朗豪坊「打卡」的攻略，而非一面倒介紹在港遠足的資訊」。

設進修基金讓員工學習ESG

至於冠君產業信託如何透過內部營運提升ESG的參與，侯迅稱，公司會以管理層先行，旗下可持續發展工作小組主要是由物業管理、工程、以及企業人傳訊部門人員組成，在ESG方面設下行動綱領並落實執行。公司同時設有進修基金，讓員工學習相關知識，從而做到全員參與。

「ESG非只在企業層面體現，而是公民教育的一部分。」侯迅認為，ESG不止讓公司得益，亦可讓租戶的員工得益，「這有助產生正面經濟價值，為企業增值之餘，又可照顧了同事的需要」。

中銀香港：首5月年輕客戶增近15%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：據中銀香港(2388)個人金融及財富管理部副總經理(本地客戶)溫晞文表示，今年首5個月該行18歲至35歲年輕客戶數目按年增加近15%；其中，開立證券帳戶的年輕客戶人數更按年急增1倍。溫晞文預期，全年整體年輕客戶數目有望維持雙位數增長，相關理財需求將見增長。她建議，隨着美國有望進入減息周期，客戶應按不同市況作資產配置。

溫晞文表示，年輕客戶的資產組合，以包括定期及存款為主，並有基金、債券及結構性產品等等。另外，今年首5個月，這批客戶投資美國的交易金額按年升近1.5倍。年輕客戶在信用卡消費方面，截至今年5月，這批客戶信用卡簽帳筆數按年升20%；其中，購買機票及預訂酒店等旅遊相關消費更按年升近1.5倍。

手機銀行計算碳足跡

年輕客戶群對綠色金融越發關注，中銀香港將於今年內在手機銀行推出「碳生活

計數機」，讓客戶從中計算碳足跡。另外，為應付年輕客戶的境外消費需求，溫晞文表示，該行今年內會將中銀萬事達卡扣帳卡延伸至特選年輕客戶，最多可支援12種貨幣，同時可於內地提款以及綁定Apple Pay及Google Pay兩種支付工具。



溫晞文透露，中銀香港開立證券帳戶的年輕客戶人數，今年頭5個月按年急增1倍。

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。

多宗商舖租值反彈

內地證券公司富途牛牛以月租約100萬元租用旺角亞皆老街67至69號地舖，呎租約556元，創疫後區內呎租新高，較短租時呎租1.5倍。海味名店「樓上」以月租約60萬元承租旺角西洋菜南街58至60號地舖連閣樓及1樓，租金比短租時高出1倍。另外，鐘表珠寶品牌於2022年遷出銅鑼灣啓道10號地下及1樓複式舖後，由一家本地時裝店短租，每月租金38萬元。該舖最新以約72萬元租出予Fila旗下副線，租金由低位反彈89%。

積金易已有逾兩萬用戶註冊

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：積金局主席劉麥嘉軒發表最新網誌透露，「積金易」自6月12日開始接受註冊，運作一個月以來，整體運作大致暢順。截至本月25日，已有超過2萬名用戶註冊，而「積金易」的流動應用程式亦錄得超過3.1萬次下載。她相信隨着更多強積金計劃陸續加入，註冊及下載量會繼續增加。

劉麥嘉軒指出，根據平台投入運作後的初步數據，僱主以數碼形式透過「積金易」為僱員加入計劃及提交供款資料，以及僱員轉換基金及提取強積金佔比等交易總數約60%，相對過往只有不足三成半交易以數碼方式進行，以「積金易」運作第一個月，數碼使用率增長近倍，是一個令人鼓舞的開始，相信日後會繼續增加。

她表示，十分明白計劃成員及僱主需要一些時間去適應使用「積金易」，過程中有機會需要協助和支援，慢慢建立以這個中央電子平台去處理強積金行政工作的習慣。

她又指，有關「積金易」的查詢，主要圍繞註冊及使用等問題。她鼓勵僱主使用「積金易」外展服務，外展隊會到訪僱主的工作地點，協助註冊使用「積金易」及解釋平台各項功能。她亦邀請用家使用「積金易」服務熱線，熱線職員會詳盡解答大家的疑問。

美聯料下半年舖租有望回升

【香港商報訊】美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，上半年商舖共錄得460宗成交，成交總金額102.86億元，按年分別減少12.4%及6.3%。該行預計，隨着各行業復蘇，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。

上半年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。按地區劃分，九龍區錄得最多宗註冊成交，最新數

字為217宗，佔總成交量47%。其次為新界區及港島區，分別錄得153宗及89宗登記，佔比33%及19%。

美聯旺舖董事梁國文表示，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南下於本港開業，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。上半年旅客人數上升，令零售市道穩中向好，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