細價樓率先劈 上車客也心動

嘉湖主導 十大屋苑乍暖

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）冰封多時的二手住宅市場終見回春，剛過去周末兩日十大藍籌屋苑成交重上雙位數，創近半年來新高。不過，成交集中在「上車天堂」天水圍嘉湖山莊，市區盤未見起色。有地產代理指出，新界西北業主肯率先大幅減價，吸引不少觀望多時準買家把握機會入市。

中原地產十大屋苑剛過去周末兩日共錄得11宗成交，較上周末8宗再升37.5%。當中，嘉湖山莊錄得9宗成交，佔總成交82%，太古城及美孚新邨則各錄1宗成交，仍有7個屋苑零成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑成交表現差異大，成交側重於嘉湖山莊，是由於新界西北業主肯率先大幅減價，現時嘉湖山莊樓價相比去年高峰有接近20%的跌幅，吸引不少觀望多時準買家把握機會入市，刺激成交回升。

美聯料中高價盤陷拉鋸

美聯物業同樣錄得嘉湖山莊一枝獨秀，兩日有6宗成交，十大屋苑約有10宗買賣。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，嘉湖山莊最為突出，反映細價樓在市場需要支持下，減價後不乏承接。相反，市區中高價物業氣氛仍見觀望，加上股市波動，買家不敢輕率入市，故交投仍停留議價拉鋸局面，短期內二手交投料將由細價樓主導。

至於香港置業高級執行董事伍創業表示，特首將於本周三公佈施政報告，預料房屋政策將會是重要議題之一，大部分準買家欲待公佈政策後才出擊，令周末不少準買家呈現「睇多買少」現象。

買家待施政報告謀後動

美聯物業黎燦強表示，嘉湖山莊現時價格較去年高位回落已近2成，相對不少外區屋苑低水，盤源充裕。其中，景湖居9座高層C室，面積546方呎，三房間隔，業主減價50萬元，獲用家以約370萬元成交，折合呎價6,777元。原業主於2007年3月以132萬元購入物業，升值1.8倍。

同屬新界區，荃灣萬景峰在周末亦有一宗新低成交。美聯物業史偉森表示，該5座低層F室單位，面積505方呎，業主減約31萬元後，以約629萬元易手，折合呎價12,455元，屬過去一年屋苑同類新低水平。

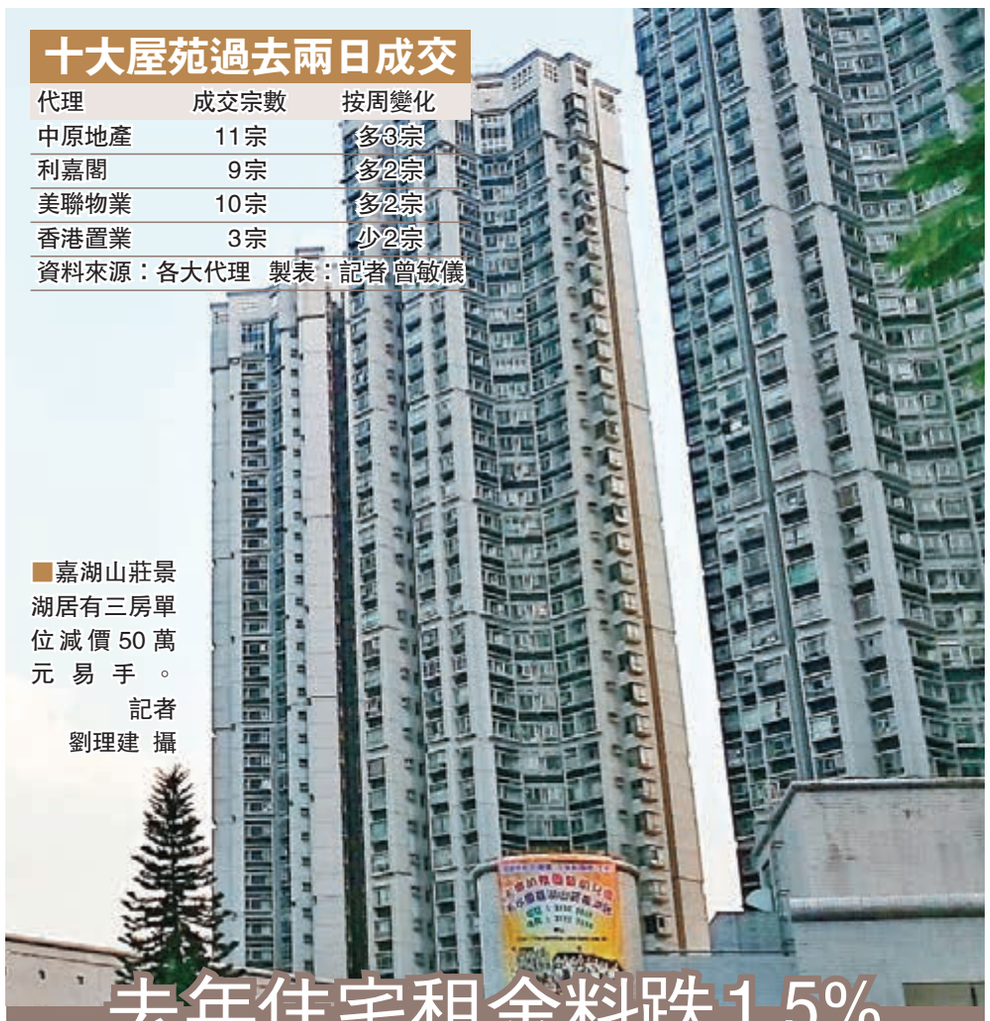
新盤無新貨 2日17成交

一手市場方面，在減價潮持續下，發展商不敢輕舉妄動，剛過去周末未有新盤作新一輪銷售。兩日一手成交僅得17宗，恒基迎豐及利奧坊．曉岸所佔宗數較多，分別售出5伙及2伙。

十大屋苑過去兩日成交

代理	成交宗數	按周變化
中原地產	11宗	多3宗
利嘉閣	9宗	多2宗
美聯物業	10宗	多2宗
香港置業	3宗	少2宗

資料來源：各大代理 製表：記者 曾敏儀



■嘉湖山莊景湖居有三房單位減價50萬元易手。 記者劉理建 攝

去年住宅租金料跌1.5%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，香港經濟增長放緩，去年第四季住宅租金相應向下調整，預料年底時降至每方呎32.5元上下水平，輕微跌穿全年底位，即4月及5月時的32.7元的水平，全年將微跌約1.5%。

他又指，聖誕節到新春期間為傳統租務淡季，料今年第一季租金走勢繼續偏軟，新春後租金調整有望結束。

十大屋苑中，去年首11個月有6個屋苑的實用呎租錄得跌幅，以麗港城的跌幅最大，按年暫跌7.7%，其他包括：杏花邨(跌4.7%)、黃埔花園(跌1.4%)、沙田第一城(跌1.1%)、美孚新邨(跌1%)及太古城(跌0.3%)。

十大屋苑跌多升少

另外4個屋苑方面，嘉湖山莊沒有升跌、海怡半島升0.3%、匯景花園升5.8%及康怡花園升6.2%。

置業錦囊

國森地產集團董事 許晙森

是什麼扼殺年輕人機會？

上星期，我代表華僑華人總會跟香港科技大學、香港中文大學和香港城市大學共30多名大學生一同到訪北京，參與一個為期五天的科技創業之旅。回港後，一直有些想法湧上心頭，想跟大家分享。

說明前，先舉三間上市公司於14/15年度業績給大家參考：

1. 大家樂：純利約5億元、員工約1.8萬人，人均為企業賺得2.7萬元。

2. 新鴻基地產：純利約310億元、員工約3.7萬人，人均賺得83.7萬元。

3. Facebook：純利29.4億美元，折合港元227.9億；員工1.2萬人，人均賺得191.5萬元。

如果你未明白以上例子當中的含意，我勸你別浪費時間再看下去了，因為你已out了！

科技產業創富超傳統行業

宏觀21世紀，年輕人朝創科發展事業例子比比皆是，有人總投訴樓價高，因而扼殺了年輕人前途，但事實真的是這樣嗎？就以Airbnb為例，這間靠分享民宿作招徠的公司，七年前由三位20出頭的年輕人創辦；現時未上市的市值已值240億美元。Airbnb理論上正因為地產市場上漲、樓價高、酒店房價高而衍生出來的公司。

回到香港，我們的年輕人本身是熟識資訊科技，眼界也具國際化，只要有能力想出具投資價值的創意點子，他們本是有出頭天，但為何得到今天總被冠上「廢青」呢？因為香港過去十年至今一直與世界大勢背道而馳，既欠缺創新意念，更沒有真正創業。有資本、有能力的上一輩或因為不懂創新科技、害怕投資看似沒有業績保障的新型業務，「退而求次」把手中大量資金押去買樓收租，以期避險，安逸度過晚年。

上一輩缺鬥志 寧安逸收租

大家有沒有想過樓價高是因為人們（特別是香港上一輩人）已經不再相信自身的生產力，他們寧願相信房產，買樓收租過安享晚年的生活，變相削減了給予年輕人的機會？他們的言行迫使年輕人相信；「有樓=成功」這概念，但上一輩有否想過，這些行為已經變相掏空了香港年輕人的夢想與發展？

今天的香港正如一盤玩了50年的「大富翁」遊戲，很多產權產業早已落入上一輩玩家手中，年輕人踏上這盤遊戲中，像一群不斷交租、不斷交過路費的無產階級，甚至是債仔，每行一步都被罰。我們是有責任去給予他們一個夢想空間，讓他們得到喘息、讓他們有條件去追求夢想、追尋安穩的生活和屬於自己的產業。

■筆者日前代表華僑華人總會跟30多名香港大學生一同到訪北京，參與為期五天的科技創業之旅。

工商舖買賣額月挫60%

香港文匯報訊 據香港置業工商舖資料研究部及土地註冊處數據顯示，去年12月工商舖市場錄437宗買賣註冊，按月下跌5%，創近18個月新低。註冊金額按月大跌60%至約51.74億元。期內，逾億元註冊僅錄7宗，按月下跌30%，涉及註冊額急跌85%至13.89億元。不過，以去年全年成交量計，全年共錄7,515宗買賣註冊，按年回升12%。

工、商廈及舖位交投量各錄輕微跌幅。其中，工廈上月僅錄263宗買賣註冊，按月下跌3%，註冊金額14.25億元，按月急跌64%。大額買賣嚴重萎縮，上月僅錄1宗逾億元工廈註冊，按月急挫80%；而價值介乎5,000萬至1億元工廈更「捧蛋」。

商廈方面，上月僅錄74宗買賣註冊，按月下跌6%，宗數連續四個月於雙位數徘徊；因前月錄得1宗數10億元的全幢註冊成交，而上月則欠缺超貴重商廈買賣，故此上月註冊金額銳減76%至約17.99億元。

至於商舖上月僅錄100宗買賣註冊，按月下跌8%；註冊金額約19.50億元，按月反增42%。細價商舖跌幅嚴重，價值介乎500萬至1,000萬元商舖錄14宗註冊，按月下跌26%；而價值500萬元或以下則錄38宗註冊，按月亦減25%。

港置看好中資「買磚頭」保值

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示，隨着美國加息塵埃落定，市況轉趨明朗化。另外，人民幣持續貶值，內地企業來港「買磚頭」保值的意慾明顯增加，預計今年工商舖買賣註冊量有機會上升五成。

簡訊

萬達商業去年生意1640億

香港文匯報訊 大連萬達商業地產（3699）昨日宣佈，去年累計實現合同銷售額合共約為1,640.8億元（人民幣，下同）；累計合同銷售面積約1,672萬平方米。租賃收入方面，去年累計實現租賃收入約為144億元，累計同比增長30.7%。酒店經營方面，去年累計實現酒店經營收入約為52億元，同比增長22.5%。

租賃收入同比增長30%

2016年公司將繼續推進戰略轉型，除繼續在一二線城市為主獲取開發銷售項目外，房地產銷售將不再是公司業績未來的主要增長方向。公司預計全年整體合同收入額的目標約為1,300億元，其中房地產合同銷售預計約為1,000億元，但預計公司物業租賃業務仍將高速增長，從而核心淨利潤將保持較快增長。

去年累計新摘牌土地總面積756.5萬平方米，累計總建築面積為1,773.1萬平方米，土地價格合計252.8億元。2015年末土地儲備總面積7,377.8萬平米。去年累計新增萬達廣場26座，累計持有商業建築面積414.6萬平方米。去年累計新開業酒店10家，累計新開業酒店客房數量2,796間。

越秀地產膺廣州買地王

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）廣州去年賣地金額創下歷史新高，總成交金額達959億元（人民幣，下同）。據了解，在拿地金額前十的房企中，越秀地產（0123）以100多億元居榜首，保利地產和萬科企業（2202）位居二、三位。

地王項目今年陸續入市

合富輝煌（0733）旗下合富房地產經濟研究院日前發佈2015年廣州土地市場分析報告稱，去年廣州市商住用地供應建築面積創歷史新高，達到707.59萬平米，但與全年商品住房成交1,100萬平米有約400萬平米的缺口。報告還指出，今年廣州全市將有十幾個地王項目集中入市，預計將抬高住宅成交價格。

報告稱，近幾年商住地王項目逐步入市，不少項目地價佔房價比例超過60%，甚至超過80%（如南玻地塊），這些項目開發商面臨很大挑戰和資金風險。

國聯金控首項投資今公佈

香港文匯報訊（記者 張易）首控集團（1296）早前公佈與國聯集團子公司錫洲國際及新中信資本合組綜合金融服務平台「國聯金控」，於香港進行投資及金融服務業務。國聯金控董事會主席高敏昨透露，平台首個投資將是太陽能相關項目，在今日會公佈具體細節。

註冊資本5億元的國聯金控，錫洲國際、首控集團及新中信資本分別斥資2億元、1.75億元及1.25億元，三方佔股40%、35%及25%。新平台將為內地企業提供IPO、發債等境外融資、海外市場收購兼併等服務；同時引導國外資金以PPP、融資租賃、境外保理等方式參與內地基礎設施等產業投資項目。

首控集團董事局主席席春迎表示，首控集團近年積極由汽車零部件生產商向金融服務提供商轉型，目前持有香港證監會1號牌（證券交易）、4號牌（證券諮詢）和9號牌（資產管理），正申請6號牌（證券融資）。

席春迎續稱，合作夥伴國聯集團在內地擁有「全牌照」，雙方牌照及人才資源互補，為內地企業「走出去」提供跨境綜合金融服務。他指，未來將因應業務需要，決定是否為新平台申請牌照。

首控併購基金陸續出台

除成立國聯金控，首控集團已在統籌備首期10億元（人民幣，下同）的新能源併購基金，本月底還將發行首期9億元的教育產業併購基金，第二期20億元亦已在籌備。另外，首控集團計劃與首控基金、國聯集團、國聯信託、國聯資本等合作，於今年發行100億元至200億元的港股及A股併購基金。

翻查資料，國聯集團業務領域橫跨金融、環保、新能源、紡織產業，其金融板塊旗下擁有證券、信託、人壽、銀行、期貨、擔保、資產管理、財務公司、產權交易等金融公司，其中國聯證券（1456）於去年7月在香港上市。

■國聯金控董事會主席高敏(左)及首控集團董事局主席席春迎（中）公佈未來發展計劃。 記者張易 攝

特步看好今年同店銷售

■特步首席財務官何睿博明言特步暫不考慮在香港開店。 記者張易 攝

香港文匯報訊（記者 張易）體育用品行業回暖，繼李寧（2331）發出上市以來首個盈喜後，主打內地三四線城市的特步國際（1368）亦預計，今年同店銷售可望有中高單位數增長。特步連續第五年贊助「渣打馬拉松」，前日起一連兩日在維園「渣馬」嘉年華擺攤位促銷產品，首席財務官何睿博表示，首日銷售額較上屆「渣馬」嘉年華增長60%。

人幣貶值 利多於弊

內地體育用品行業2014年觸底回升，何睿博指市場現存品牌競爭力強，行業復甦料持續數年。他不諱言，內地經濟增長有放緩趨勢，不過就認為人民幣貶值對公司利多於弊，工廠放緩向東南亞轉移步伐，為三四線城市帶來就業機會。

特步今年店舖數目維持在約7,000間，因應民眾對毛利率較高的功能性運動產品需求增加，何睿博預計，今年同店銷售可望錄得中高單位數增長。公司繼續向電子商貿轉型，預計電商於整體業務佔比，今年首次突破10%。

做運動鞋起家的特步，近年觸角伸向跑步服裝，今年再拓新領域，第三季訂貨會將首次推出功能性足球鞋，主攻大學生及年青人群體。何睿博表示，足球產品初期佔比僅低單位數，未來會因應市場反應推更多新品，長遠目標是佔整體收入四成。

他指現階段主力提高品牌知名度和產品質素，今年擬將收入13%用於宣傳，未來或在淘寶「雙11」外，自創電商節谷銷售。

互聯網金融平台上海傳暫停註冊

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）內地傳媒昨日報道，上海市工商局自今年1月4日起，已暫停互聯網金融等金融類公司的新註冊登記。凡是涉及經營「金融」及「外包」等字眼的註冊，都無法得到批准，不過現存平台運作則不受影響。上海市金融辦對此暫未有回應。

有關報道由內地澎湃新聞引述多家公司註冊代理公司消息，除了上海外，早前亦傳出深圳於1月1日起暫停新增互聯網金融平台註冊。

分析人士表示，各地暫停註冊可能只是第一步，因為網貸管理辦法列出12條規定，並明確正式實施後會給現有平台18個月的過渡期。地方金融辦在暫停註冊後，可能就要提前展開摸底整頓，當地方監管意見出台後，就會放開註冊，畢竟中央都明確是備案制，重點是要合規。