

“新經濟來勢迅猛，隨着騰訊（0700）屢創新高，「親生仔」閱文（0772）來勢洶洶，新經濟股神話繼續。與易鑫（2858）一樣在內地經營汽車生意的微車，創辦人兼CEO徐磊在清華大學電子工程系畢業後曾先後創辦數間公司，2013年創立互聯網私家車主服務平台「微車」。雖然開業僅數年，但他看好內地產業升級需求，今年營收料將按年倍增至15億元（人民幣，下同）。”

■香港文匯報記者 馬翠媚

清華學霸創車主平台 今年生意料達15億

■微車在內地經營一站式的車主服務平台。 官網截圖



微車在內地經營一站式的車主服務平台，當中包含兩大業務，分別是互聯網業務和成品油業務。前者提供多種車務服務，包括新車電商、二手車買賣、汽車金融、車訊媒體和保險等；後者提供各式各樣的管理及移動支付等服務。

看好內地汽車產業前景

徐磊看好內地汽車產業的發展前景，認為過去10年汽車產業上游至下游發生顛覆式變化，在各種行業中少見，相信未來會繼續。汽車產業當中蘊藏很多機會，從上游的整車場、零件、銷售、養車、用車、出行到報廢。不少互聯網公司如谷歌等皆在加大投入研發自動駕駛，日後極有可能會成為大規模市場，加上新能源車和電動車的興起，「在未來5年、10年、甚至20年，內地汽車的銷售及保有量，依然會保持在世界第一位。」

數據量成公司成長關鍵

同時，汽車市場仍未電商化，相信新的零售方式會帶來不同的商機。他提醒，雖然汽車產業有不少發展機會，但問題是投入非常龐大、周期亦長，公司能否壯大，用戶和數據可能成為關鍵。

徐磊提到，內地汽車業的對應人口，非常接近於中產階級人口。由於銀行數據、房地產數據和券商數據等不會公開，汽車數據相當於一個中產階級數據庫，透過各式各樣的服務就可以將流量變現。

徐磊透露：「公司通過交易和用戶數據建立中樞大數據，當中大數據包括車的數據、人的數據、出行的數據及其他數據，利用大數據為用戶連接服務供應商，建造產業鏈式互聯網平台。當中要觀察服務頻密度，可以利用高頻密度服務帶動低頻密度服務，帶來的收益非常明顯。」

微車近年開始進軍成品油業務，利用大數據帶來不少收益。內地成品油市場規模每年數以億萬元計算，徐磊表示，只要拿下當中一小部分就已經是很大的市場，微車現時在內地合作的加油站有2,700個。

連接多元產品建產業鏈

油站的互聯網改造是近年才陸續搭建的，內地現時有不少加油站，部分屬非集團式經營的民營油站，增長空間不大。微車除了為車主提供服務外，亦會將加油能力輸出至百度地圖等導航類產品，同時透過收集用戶的行程數據為加油站提供更多潛在客戶，利用本身用戶量帶動這些加油站的銷量及爭取折扣，達至線上線下銷售；亦會為油站提供品牌和管理升級的服務。

微車去年自營業務收入7.73億元，為前年營收約10倍；今年首8個月營收逾10億元，徐磊預期今年全年營收將達15億元。他表示，騰訊（0700）在港上市多年，香港投資者對互聯網公司的了解程度有所增加，整體看好香港市場，未來會考慮來港上市。



■徐磊看好內地汽車產業的發展前景。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

建中樞大數據

車網流量變現

互聯網加油市場規模日增

內地評級機構易觀早前發表《中國互聯網加油產業發展機遇2016》指出，隨着互聯網加油平台在2014年起陸續推出，有關概念漸漸獲得消費者認可。機構預期內地互聯網加油市場規模在今年將增加至1,800億元（人民幣，下同），明年及後年則分別增加至2,450億元及3,180億元，相信未來會有更多車主選擇互聯網加油、完成支付及進行周邊產品消費。

今年規模料增至1800億

報告中提到，新年車主規模穩步提升，令加油行業市場規模更巨大。據公安部交管局統計，截至2017年6月底，全國機動車保有量達3.04億輛，其中汽車2.05億輛。北京、成都、重慶、上海、蘇州和深圳6個城市的汽車保有量超過300萬輛，另有23個城市超過200萬輛、49個城市的汽車保有量超過100萬輛。自去年下半年起，全國私家車月均增加164萬輛。

報告中分析，內地加油市場規模巨大，年加油交易額約3萬億元人民幣，但一半以上的市場被國有企業和外資油企所瓜分；民營企業發展受到諸多限制，市場佔有率低。互聯網轉型將有利於民營企業提高自身管理水平，降低企業經營成本，提高企業盈利能力。

然而，報告亦提到不少阻礙發展因素，包括行業經歷洗牌後，資本市場投資變得更加慎重，互聯網加油服務企業獲取資金難度加大。此外，傳統國有企業仍佔據壟斷地位，民營企業口碑較差，單一加油模式盈利亦較為困難。

微車互聯網業務一覽



打工遇伯樂 創業獲投資

微車創辦人兼CEO徐磊在上世紀90年代初考入清華大學，修畢學士、碩士及博士課程。這位「學霸」不僅專注於學業，在學期間已夥同同學創立一間主營硬件的公司，工作數年後，在2010年加入Google前大中華區總裁李開復旗下的創新工場，同年獲得創新工場投資成立布丁移動。其後在布丁移動孕育出微車的雛形，再在2014年將微車拆成一間獨立公司。

微車在2011年完成A輪融資1,000萬美元（約7,800萬港元），投資者包括創新工場及清科創投。去年4月完成B輪融資1.52億元人民幣，由國富錄景創投領投，德同資本、TPIF、銀江資本，以及清科創投等多間機構參投，當時公司估值逾7億元人民幣。

李開復旗下創新工場是內地移動互聯網的投資孵化機構，先後投資過美圖秀秀（1357）、曠視科技Face++，以及知乎等科技公司；微車起步時亦曾獲得創新工場的天使輪投資。

新地十四鄉項目供4700伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）地政總署及新鴻基地產昨確認，新地於大埔十四鄉西沙項目已完成補地價，補價金額高達158.92億元，創下史上最大宗農地轉住宅的補地價金額紀錄。新地發言人表示，撤除項目內約19萬方呎康樂設施用地，每方呎補地價金額為3,319元。

新地發言人指，補價金額合理，項目複雜，集團需投放大量資源發展基建，包括擴闊西沙路成雙線雙程行車、加建行人天橋，以及改善排水系統等，總發展年期長達8年或以上。

十四鄉項目將分期發展為大型住宅項目，投資金額龐大，新地將精心規劃全力發展，地皮位置優越，項目落成後將前臨海景，同時坐擁綠化自然環境。住戶更可受惠於毗

鄰的優越康樂設施，極具發展潛力，將成為區內指標物業。

十四鄉項目佔地廣達670.85萬方呎，可建總樓面為4,976,574方呎。據發展商已獲批圖則顯示，整個地盤將建46幢6層至25層高層住宅大廈，以及30幢3層高洋房，市場預計可提供約4,700伙。

火炭項目補價36億

此外，內房中洲控股持有的火炭坳背灣街項目，亦完成補地價手續，金額35.8億元，涉及地盤面積約21.6萬方呎，以樓面面積約100萬方呎計，每呎補價約3,580元。另星星地產旗下荃灣柴灣角街11至15號，則補地價2.8億元，以最高可建樓面約15萬方呎計，每方呎樓面補地價約1,866元。

港星合研全球貿易連接網絡

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港金融管理局昨與新加坡金融管理局於「2017新加坡金融科技節」上交換諒解備忘錄，合作開發「全球貿易連接網絡」，運用分布式分類賬技術（DLT）構建跨境基建，推動兩地以至區內及全球的貿易及貿易融資業務數碼化。

增銀行效率 減詐騙風險

上述合作是兩地金管局自上月簽署金融科技合作協議後的首個策略合作項目，期望透過雙方合作降低跨境貿易及貿易融資成本、提高安全程度及效率。

雙方期望於明年第一季確定全球貿易連接網絡的運作模式及技

術細則，網絡預計於後年初投入運作。

香港金管局總裁陳德霖表示，全球貿易連接網絡正式推出後，將可有解決現時銀行貿易融資業務採用紙本文件的低效率及高詐騙風險問題；這次合作充分展現香港金管局致力加強金融科技的跨境合作。

新加坡金管局局長孟文能表示，新加坡一直推動貿易數碼化。全國貿易平台精簡業務流程，並加強風險管理，將為業界帶來變革。這次與香港的創新合作項目，正好展示了兩個亞洲區內的領先國際金融中心，如何合作推動貿易及貿易融資業務轉型。

中銀人壽推新年金產品



■張子裘（左）指，新推出的年金計劃保證回報2厘至3厘。旁為老建榮。 香港文匯報記者岑健樂 攝

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中銀人壽昨宣佈推出全新年金計劃，為中銀人壽的第一個終身年金產品，保障權益人年滿65歲後可獲派每月保證入息至100歲。中銀人壽副執行總裁及銷售總監張子裘表示，該計劃保證回報2厘至3厘，連同非保證回報，潛在總回報可達5厘至6厘。

保證回報2厘至3厘

張子裘舉例，假設投保人自30歲起開始供款20年，每月繳交保費1,000元，至65歲起，每月至少可領取5,096元。此外，為提高回報，他表示投資組合中約一半為較進取的投資工具，如股票。

問及與政府年金計劃的區別時，張子裘回

應稱，政府的終身年金計劃設有100萬元的投保上限，中銀人壽則暫不設上限，投保人可選擇按月、按季或按年繳交保費，供款年期最短為5年。投保人還可以因應自己的最新退休計劃，彈性選擇提早結束供款，或於受保人年滿65歲當日，以及其後的保單周年日，提取高達當時三分之一的保單退保價值，作為退休儲備，有關安排「完全由客戶話事」。

談到年金市場的整體前景時，中銀人壽執行總裁老建榮表示，隨着人口老化，市場對年金產品的需求增加，目前香港保險市場對跨境客戶有很大需求，跨境業務發展穩健。雖然今年人民幣保單量有所下降，但預期其前景將趨於穩定，其份額亦會有所回升。

銅鑼灣蟬聯亞洲最貴租街道

全球十大最貴商業街道

今年排名	去年排名	位置	2017年租金 (美元/平方呎/年)
1	1	紐約第五大道上段(第49至60街)	3,000
2	2	香港銅鑼灣	2,725
3	4	倫敦新邦德街	1,720
4	6	米蘭蒙特拿破崙大街	1,433
5	3	巴黎香榭麗舍大道	1,407
6	5	東京銀座	1,200
7	7	悉尼皮特街購物中心	1,000
8	8	首爾明洞	914
9	9	蘇黎世班霍夫大街	883
10	10	維也納Kohlmarkt商店街	490

資料來源：Cushman & Wakefield

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）戴德梁行2017年第29期的《全球主要大街》報告顯示，紐約第五大道上段仍然是全球最貴的大街，平均每年每平方呎租金達到3,000美元（約23,400港元），與2016年持平。儘管香港銅鑼灣的平均舖租按年下跌了4.7%，回落至每年每平方呎2,725美元（約21,255港元）的水平，但仍然是全球第二貴的商業地段，亦蟬聯亞洲最貴商業地段。

明年舖租租金料回升

戴德梁行香港商業部主管林應威指出，雖然銅鑼灣的舖租在過去一年錄得跌幅，但自本年年中開始跌勢已減慢，並預計租金調整將於本年內完結，明年可望有所回升。

香港其餘核心區主要街道的空置率亦有改善，他預計，尖沙咀的整體舖租水平現已見底，明年將會平穩發展；旺角及中環區則分別再跌5%及10%。

短中期而言，香港核心區舖位租金估計沒有爆

升的機會，主要為奢侈品市場下滑所致。香港租金回落後，不少歐洲、北美及日本的零售商均表態有意來港承租舖位開拓市場，估計明年第二季至第三季各區主要街道將會出現新面貌。

面對網購熱潮，林應威指不少零售商正融合線

上線下的營運策略，透過線上社交媒體與目標客戶加強溝通，令客戶親身去消費，得到更多體驗。零售商亦不再盲目追求承租複式巨舖或多個舖位，反而集中資源投放於個別重點分店，於店舖設計及產品種類方面投放更多心機。