

鞋王梁日昌出書教闖非洲

帶路掃描

香港文匯報訊 中美貿易戰開打，香港廠家怎麼辦？有鞋王之稱的本港造鞋廠家梁日昌昨發表最新著作《灣·路到非洲》，分享企業如何把握時勢，「走出去」突圍的錦囊妙計。早在8年前，梁日昌已經從東莞，遠走到位於國家「一帶一路」政策上的非洲埃塞俄比亞，開闢生產線。作為其中一個「一帶一路」的先鋒港商，梁日昌敢於在「無鞋穿」的地方發掘出造鞋商機，成為首個在埃塞俄比亞設廠的香港人。

梁日昌坦言，埃塞俄比亞的吸引力確實「迷人」，但也可「殺人」。無疑，埃塞俄比亞的電價便宜、人工低廉及皮料豐富，對鞋商來說是絕佳基礎，但也面對各種不同的困難和挑戰，如政府效率、運輸的便捷、工人的態度及文化的差異，實在要入鄉隨俗，才能明白和體會。總結經驗，雖然某些「一帶一路」沿線國家的發展確實還是比較落後，但低廉的生產成本和廣闊的土地發展空間，卻能為企業帶來莫大的成本效益。

「三個W」及「一A兩P」

梁日昌提出，創業最重要是WWW及

APP。WWW就是「去哪裡」(Where)、「什麼時候去」(When)及「什麼人去」(Who)，而APP就是野心(Ambition)、耐性(Patient)及熱忱(Passion)。他說，「千里之行，始於足下」，「走出去」的第一步總是艱難，但「走出去」之後便海闊天空，機會亦無可限量。

留心「八項要素」

他又表示，在粵港澳大灣區和「一帶一路」兩股世界經濟發展新動力下，企業家要留心的「八項要素」：1) 留心工人成本，不忘文化特質的重要；2) 注意土地成本，不忘土地產權的重要；3) 善用政策獎勵，



■ 梁日昌指，港商在粵港澳大灣區和「一帶一路」下，要留心「八項要素」。

不忘基礎建設的重要；4) 看準本地市場，不忘關稅條文的重要；5) 留意外匯管制，不忘應對策略的重要；6) 減原材料成本，不忘運輸代價的重要；7) 考慮運輸成本，不忘物流配套的重要；8) 引入先進技術，不忘創新思考的重要。《灣·路到非洲》還涵蓋其他傑出的

企業家分享，包括梁麟、鄺海鑾、方剛、李國明、張德熙、陳淑玲及余遠茂的成功經驗。新書還邀請了一眾知名的金融家、工業家及傳媒老總賜序，包括任志剛、鍾國斌、張學修、郭振華、吳宏斌、盧永雄及陳志雲。新書《灣·路到非洲》於第29屆書展期間正式推出。

金管局開面書首帖玩「猜謎」

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局近期動作多多，昨再開通Facebook專頁，總裁陳德霖自然要親身上陣打響頭炮，專頁發出首則帖文是只有4秒短片，可見陳德霖與眾人齊齊歡笑，但內容並非講本地銀行發展史、滙匯或加息，反而是與大眾玩猜謎語，帖文示意網民看口形估「飲茶用咩咩(消聲處理)」，似乎想力銷飲茶時可用新的支付方法，但在截稿前仍未開估。

金管局表示，希望透過社交媒體平台加強與市民溝通，未來會在Facebook以輕鬆淺白方式透過圖片、影片和動畫等分享資訊，讓市民更容易了解金管局的工作及增進對金融產品和服務的認識。

綠地塑新品牌對接高鐵

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)綠地控股前晚發佈的2018年半年度業績快報稱，「綠地城際空間站」已經佈局內地17座高鐵城市，未來將與高鐵同步延伸，最終形成全國性的網絡化佈局。綠地控股董事長、總裁張玉良指出，在高鐵經濟蓬勃發展的背景下，綠地憑借多年城市綜合開發運營經驗，對接高鐵經濟的市場需求，塑造全新項目品牌「綠地城際空間站」。

全方位打造「微型城市體」

據張玉良解釋，「綠地城際空間站」是高鐵時代的全功能微型城市體，以全國高鐵站前地塊為載體，將高鐵路、居住、商務、會展、商業、教育、醫養、旅遊等業態融合，全面解決入駐企業及人群的衣食住行、娛教商辦醫等全面需求，並以內地一線水準的功能與服務標準，打造全國同步、全國共享的工作環境與品質生活。

另據披露，上半年，綠地抓住「競爭對手資金緊張、土地溢價率下行」的窗口期，充分發揮綜合拿地能力，項目拓展成效顯著。期內綠地新增房地產項目儲備60個，土地面積約1,168萬平方米，計容建築面積約2,489萬平方米，總地價約464億元(人民幣，下同)，新增貨值接近3,000億元。新增土儲樓板價不足1,900元/平方米，鞏固了土地成本優勢。

3香港鋪網港珠澳橋港段完工



■ 技術總裁鍾耀文(左)和業務總裁古星輝。香港文匯報記者周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)和記電訊(0215)業務總裁古星輝昨於記者會上表示，旗下公司3香港已完成港珠澳大橋香港段的網絡建設，4.5G網絡可覆蓋橋面和周邊設施，大橋正式通車即可提供服務，滿足來往三地客戶的需求。技術總裁鍾耀文透露，3香港於年初起開始大橋的網絡基建，於大橋香港段及人工島上的貨物及旅客檢查設施，包括旅檢大樓，X光檢查大樓，入境事務處及香港海關出入境檢查櫃檯和零售舖位範圍等鋪建基站，首個基站在本年3月開通，最後一個基站亦已於本年7月啟用。

推兩岸四地數據共享計劃

此外，3香港同時宣佈推出及加強

多個內地及港澳服務月費計劃，讓個人、企業客戶以本地月費計劃，無須換SIM卡即能夠共享三地數據。新推出的「共享大中華」更可在內地、港澳、台灣四地使用，月費188元、238元、328元可分別享受2GB、4GB、8GB的數據用量。另一共享SIM月費計劃，每月可提供20GB三地共享數據，為中小企或多機使用者提供。

不打價格戰 送增值服務

古星輝強調，公司提供的數據套餐不會走價格戰，而是在價格不變之下送出增值服務。暫時來說，用戶對數據用量需求未有無限量使用的需求，公司旗下的多款套餐基本都能滿足客戶的需求。

粉嶺工業地收7標書 估值7億



英皇張思薇、信置代表、森信代表、億京潘啓聰、鍾吳華攝

香港文匯報訊(實習記者 鍾吳華)粉嶺安樂村安全街工業地昨午截標，由於項目用途廣泛，昨日吸引不少財團入標。地政總署發言人表示，共收到7份標書。現場所見，入標財團包括英皇、恒地、信置和億京等，另森信紙業集團亦有入標，以上5家公司均為獨資入標。

英皇國際高級物業主任張思薇於入標後表示，目前市場蓬勃，集團看好後市發展。而且該工業地用途較為廣泛，除工業和倉儲用途外亦可用作錄音棚或媒體製作用途。此外，項目位置上靠近陸路口岸，期望東北地區新基建工程可帶旺經濟發展。億京發展市場籌劃經理潘啓聰則表示，地皮工整易於剪裁，且靠近內地，交通便利，出價較為進取。

粉嶺上水地段第267號粉嶺安樂村安全街工業地接獲7份標書。美聯測量師行董事林子彬表示，是次粉嶺工業地皮一帶以傳統工業及貨倉用途為主，地點相對較遠，故入標數目較早前荃灣工業地皮約10份略低。事實上，近年政府招標的工業用地數量有限，是次地皮在市場上仍算罕有，加上項目地皮四正，而且用途多樣化，故

地皮亦具一定吸引力，項目估值約7.09億元。

美聯：規模適中具發展價值

林子彬稱，是次推出粉嶺工業地，地皮面積約為40,526平方呎，估計可建樓面約為202,632平方呎，規模適中，而且用途多樣化，可用作研究、資訊科技、附有工業的工資發展等。此外，項目在不扣減樓面面積下需提供約118個車位的公眾停車場，故亦可提供一定價值。值得留意，地皮形狀四正，建築規劃較容易，故亦是吸引不少財團入標的原因。政府文件顯示，地皮面積40,526方呎，地積比率約5倍，可建樓面約202,632方呎，不包括將由買方按照賣地條件所興建的公眾停車場的樓面。由於有公眾停車場的增值因素，市場早前估計地價約6億至7.5億元，每呎樓面地價約3,000至3,700元。

根據賣地章程，中標發展商需自費於項目發展期內，根據圖則興建一個提供118個車位的公眾停車場，並負責日後的保養及運作。亦要為項目建設排水口及鋪設管道，以及進行排污影響評估等工作。項目發展期止於2024年3月31日。

港島樓價指數創新高



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市在高位喘定，反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報187.31點，按周跌0.21%。CCL Mass報190.20點，按周跌0.25%。但港島區分區指數則再創新高，逼近200點水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映6月底政府宣佈新房屋當周，樓市觀望氣氛濃厚。預期新房屋及中美貿易戰啟動兩大事件，對本地樓市的影響將於未來幾周反映，料樓價高位企穩兼窄幅徘徊，但不會轉勢向下。

CCL(大型單位)報184.05點，按周升0.17%，並連升2周共0.52%。CCL(中小型單位)報187.94點，按周跌0.28%。

三分區皆跌 九龍最勁跌逾1%

再看分區表現，本周港島樓價逆市上升，向上逼近200點水平，港島CCL Mass報197.99點，創歷史新高，按周升1.34%。九龍CCL Mass報182.45點，按周跌1.13%。新界東CCL Mass報203.36點，按周跌0.72%。新界西CCL Mass報172.40點，按周跌0.47%。

美聯：港島樓價年內升逾10%

不過，另一代理行發佈的樓價指數表現則繼續向上。「美聯樓價指數」最新7月11日至7月17日報176.09點，按周續升約0.46%，續創歷史新高；指數較四星期前升約2.28%；今年累積上升約12.14%。新界區樓價按周升0.6%為三區最高，「美聯新界樓價指數」最新報168.24點，按周升約0.6%，創歷史高位；年內迄今累積上升約14.4%。

「美聯九龍樓價指數」最新報165.74點，按周升約0.47%，升幅緊隨新界區之後，同創歷史新高；較四星期前則升約2.26%；至於年內迄今樓價指數升幅約9.9%。港島區升幅最輕微，「美聯港島樓價指數」最新報192.58點，按周升約0.02%。為歷史次高水準，較四星期前升1.83%；而年內迄今累積升約10.98%。

赤柱瑪利諾神父宿舍申建豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)資本策略2016年中以7.8億元買入的瑪利諾神父宿舍，以紅磚牆砌成，融合中西建築元素，有逾80年歷史，屬於一級歷史建築。發展商現向城規會申請改劃土地用途，以進行保育及發展住宅方案，當中瑪利諾神父宿舍會維持最初的面貌又有摩登的風格，擬議地積比率為0.75倍，住宅樓面約61,723方呎擬建8個豪宅單位。

城規會文件顯示，該項目地約82,297方呎，發展商申請改劃為「住宅(丙類2)」或「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，但兩個用途中，較傾向前者即「住宅(丙類2)」，以盡快落實發展計劃。整個發展方案項目涉及3幢建築物，其中1幢為敞開式停車間連3層高建築物，當中已包括瑪利諾神父宿舍。而另

外2幢建築物，分別於神父宿舍東及西邊興建，東邊物業將提供5個2,723至5,899方呎的單位，而西邊則建1幢3層別墅，涉及19,451方呎。

別墅及住宅單位與宿舍主樓大堂高度一致，由宿舍主樓大堂可直達兩邊住宅部分，而物業外牆會有一定程度改建，建築組件會被有系統地拆卸，再重新塑造成大宅的分隔牆融入3層式宅門設計中，或被重用於興建兩座大樓之中。申請人指，瑪利諾神父宿舍為一級歷史建築，應加以保育，雖然目前沒有法定保育條文，業主有權忽視保育，但業主無意拆卸宿舍，並會設法保存舊建築，包括建築物的外觀、環境、禮拜堂及圖室的精細建築特色。申請人又指，在土地契約條文容許下，今次發展高質素住宅項目，可以在經濟上補助保育工作。

二手觀望 周末睇樓量跌1.8%

香港文匯報訊 政府推出樓市新招後，睇樓量連續三周下跌。中原地產十大屋苑本周末錄得550組睇樓預約，按周下跌1.8%，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，最近樓市及外圍不明朗因素增加，影響買家入市心理，加上發展商積極推售新盤，攤薄二手市場購買力。業主叫價仍然進取，買家則傾向觀察新房屋措施的影響，亦有部分上車客已轉投新居屋市場，等候認購，大量上車客購買力被鎖起，致二手市場趨平靜。

港島區方面，中原地產趙鴻運透露，太古城7月錄得10宗成交，平均實用呎價21,472元。本

月各區二手成交放慢，買家主要受外圍氣氛影響，加息逼近，加上中美貿易戰未有緩和，買家以觀望為主。業主叫價依然堅硬，有小部分實在放賣的業主願意減2至3%。太古城本周末錄得30組預約睇樓量，每呎實用叫價跌0.9%至22,800元，放盤量274個。

九龍區方面，中原地產黃惠儀表示，美孚本月至今暫僅錄得4宗成交，平均實用呎價徘徊於14,700元水平。本周末睇樓量維持60組預約，入市態度亦傾向審慎，令屋苑交投步伐明顯放慢。新界區方面，中原地產黎宗文表示，沙田第一城本周末屋苑錄得45組睇樓量，睇樓量及叫價與上周相若。

溱喬銀主盤蝕1600萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪宅市場錄罕有銀主盤蝕價易主，消息指，西貢溱喬銀主盤，實用面積2,901方呎，以公司轉讓形式易手，作價約6,000萬元，折合呎價約2.06萬元，較原業主於2005年7,600萬元的買入價，賬面蝕價21%或1,600萬元。

資助房屋再創新高成交，中原伍耀祖表示，天水

圍天盛苑F座高層8室，實用面積650方呎，作價555萬元(未補價)沽出，折合呎價8,538元，貴絕天水圍一帶未補價居屋。原業主於2013年以245.8萬元(未補價)購入，持貨5年升值1.3倍。同時，市場指，青衣長發邨後發樓低層18室，實用面積355方呎，新近以415萬元(已補價)成交，創該屋邨造價新高，折合呎價11,690元。