

# 中原地產接班人 定小目標追求成功感

專訪

本港龍頭地產代理之一中原集團，主席施永青正逐步將公司重擔交予兒子施俊嶸。施俊嶸近日接受香港文匯報專訪，他未來會引入更多資訊科技協助公司發展，希望通過大數據配對來增加客源。他那又小又近乎「家徒四壁」的辦公室，也體現着科技引領行業的理念，「什麼都在手機裡了，還需要其他麼？」年僅31歲就要駕馭這間估計市值過百億的企業，他笑說，「我沒有機會白手興家，我只希望短時間、小目標，逐步向前，這樣做更有成功感。」

■香港文匯報記者 顏倫樂



## 施俊嶸小檔案

- 31歲
- 學歷：英國華威大學經濟系畢業  
英國倫敦政治經濟學院房地產經濟學和金融理科學士畢業
- 2011-2014年 任職新地項目管理
- 2015年 任利嘉閣地產經紀、利嘉閣地產資訊科技發展總監
- 2016年 任中原集團資訊服務董事、成立中原數據科技有限公司
- 2019年 任中原集團副主席



施俊嶸指自己今年開始會慢慢增加工作量。曾慶威攝

# 施俊嶸

# 大數據配對增客源

今年70歲的施永青早已講明逐步交棒予兒子，問到施俊嶸有否正式接任主席的時間表時，施俊嶸闡述他的接棒安排，現時他的職位已有一定權力可以處理公司業務，但做重大決定前仍然會諮詢父親意見。認為毋須定下一個確切的接任時間，自己今年開始會慢慢增加工作量，「我相信未來他（施永青）會越來越多東西放手給我一個人去做決策。」

### 「明天拿81分 後天拿82分」

父親白手興家，施俊嶸坦言對接棒有一定壓力。他笑說：「我沒機會白手興家，你可以說我坐他的位子就已經在他的人生高度。你可以坐在這裡很滿足，但你就只是80分，那你是否是一個成功的人呢？絕對不是。但我又覺得不需要定一個高好的要求，反而是短時間、小目標，逐步逐步去做更加重要。不需要一下子拿640分，明天拿81分，後天拿82分，這樣一來會有個成就感，因為達到了一個目標，但也同時令自己有一個進步的空間，並且會看見目標有機會達成。」

### 相同人手可做更大生意

今年31歲，作為中原集團最年輕的管理層，施俊嶸認為自己在新科技的應用上走得較前，未來可以為公司帶來更大價值。過去幾年，他一直推進公司科技發展，好像推出視頻平台、加強VR睇樓功能等。今年亦斥資3,000萬元發展區塊鏈跨界平台，提升地產交易的效率，平台目標是可提供由放盤、睇樓、物業成交以至日後處理按揭及律師樓簽約的一條龍服務。

不少評論認為在科技發展下，地產代理的角色會被淡化，好像最近已有發展商推出網上入票或區塊鏈技術等。施俊嶸認為，資訊科技其實是提供一個工具去協助代理進行銷售，例如簡化文書流程，並非想取締這個行業，地產代理最主要的中介角色是在議價或買賣配對上，這個職能是電腦無法取代的。

施俊嶸認為新科技的推出，不等於公司就會減少人手，「如果我們員工的效率提升，那等於我們用一樣的人手，但可以做更大的生意。」惟又無奈「目前最有效的銷售方式還在用cold call(電話銷售)，其實機率好低，可能美容機會更大一些！」他希望日後能透過大數據，用人工智能的方式去配對，增加銷售成功率，例如按年齡篩選更有可能買樓的人士。

### 計劃內地投放更多資源

施俊嶸近年還負責開拓內地市場，對比兩地發展，內地科技發展較香港快，香港不少科技研發的工作原型都是來自內地，例如置業平台、如何與銀行做訊息交換等。他也感受到內地同行於資訊科技的競賽更加激烈，因此未來會於內地投放更多資源，發展資訊科技，以爭取內地市場一個更好的位置。

中原近年在內地的發展遇到較多勁敵，鏈家在市佔率上早已超越中原集團，施俊嶸坦言短期內都無法超越鏈家。問到會否因此重啟上市，增加資源發展內地業務，他表示，今日未有上市計劃，目前的工作是推出房友圈平台，與其他代理一起銷售樓盤，增加市場佔有率及擴大客源。

## 貼地富二代 辦公室簡樸過新仔



圖為施俊嶸於英國留學時與同學的生活照。受訪者提供

含着金鎖匙出世，施俊嶸是世人眼中標準的「富二代」，但以記者的觀察，其穩重謙虛的態度，絕對顛覆世人對富二代驕奢靡的刻板印象。訪問當日到其辦公室，只是一個小小的空間，一台電腦，兩疊文件，樸素程度直逼一名新入職員工，既沒有常見的掛畫和相架，也沒有感謝狀或其他多餘擺設，個人物品僅是掛在椅背、印着「破風前行」的外套，以及一隻於倫敦政經學院買的杯，完全難以想像這是中原集團副主席、年僅31歲年輕人的辦公室。

與施俊嶸閒談得知，原來這間辦公室他已經使用3年。記者目測房間面積只約60方呎，甚至比公司其他管理層的房間都要

細，好奇地問為何不作任何佈置，他無以爲然：「有手提電話嘛，啲家咩都用手機啦。」訪問開始前，他還特地將枱面的兩疊文件，亦是桌子上為數不多的「裝飾品」移走，方便拍攝，令房間更顯簡樸，笑稱：「怕看上去太亂。」

### 性格穩重 甚少「爆金句」

對比之下，旁邊父親施永青的房間有字畫、獎狀或獎牌等裝飾品，施俊嶸笑說：「他（施永青）的房間就比較多文化色彩。我其實也不是花太多時間在這間房，通常都會在內地那邊工作。」低調的形象與性格，加上年輕外貌，走在街頭，你不會留意到他其實是一間市值過百億公司的副主席，管理員工4萬人，跨地域分店總數逾2,000間。

施俊嶸目前為中原管理層最年輕的一員。與其父親敢言、滔滔不絕的風格截然

不同，訪問當日，他對答小心謹慎，甚少「爆金句」，舉止散發出與其年齡不符的成熟穩重。施永青的管理哲學是「無為而治」，原來他對兒子的教育理念亦有滲入不少「無為而治」的色彩，施俊嶸說：「家裡人對我沒有特別要求，沒有給我壓力，我想做什麼都可以。」

### 代理出身 感覺「幾好玩」

畢業於英國華威大學，並於倫敦政治經濟學院取得房地產經濟學與金融理科學士的施俊嶸，學歷「靚仔」，亦如很多其他富二代一樣，並非一畢業就加入家族生意。施俊嶸2011年畢業後，先是於發展商新鴻基地產任職項目經理，再於2015年加入利嘉閣地產做半年多經紀，即差不多畢業4年後才正式加入中原集團。「我讀書時唸經濟學，也沒說一定做地產行業。不過，你讀完，慢慢你會知道這個是你的一個選擇。」

問到當年在利嘉閣做經紀的經歷，他雙目發光：「做代理出身，我覺得其實挺好玩，因為成功感好大，雖然辛苦，但做咗出嚟你又好有成功感，好有喜悅的感覺，這個並非所有工種可以給你。」他又提到當年做經紀時，雖然樓市正值低潮，但他仍促成3宗將軍澳租賃成交，「所以我覺得這個行業好特別，我也好喜歡這個行業。」

## 無自置物業 盼5年內「上車」

訪問當日中美貿易戰已然惡化，從小到大在父親施永青的耳濡目染下，施俊嶸對事物也有自己的一套獨到看法。他認為，中美貿易戰重新升溫屬預料中事，因為兩個最強國家之間一定會不斷有摩擦，未來市場會不停有正負面消息出現，但市場會逐步消化，維持全年樓市升幅5%至8%的預測，並長遠看好樓市發展。仍未置業的他有一個5年買樓計劃，「但我長遠睇升，所以當然是越早買樓越便宜。」

施俊嶸續說，美國總統特朗普為人作風飄忽，目前情況就如同當年美國聯儲局「出口術」。他說：「可能一開始說很快

加息，待股票跌一輪後，慢慢又會消化了影響，就不再用這一招。我相信特朗普的言論慢慢也會被市場消化。」他認為，香港樓市應該要看更長遠的市場經濟情況，始終地少人多，許多人也沒有物業，長遠供應不足下，會令樓價上升。

### 「忙到無時間買樓」

身為香港地產中介龍頭之一的領軍人物，中原每年促成逾十萬宗成交，如去年就促成買賣及租賃宗數合共逾48.2萬宗，涉及成交額逾11,200億元，但施俊嶸至今個人名義仍然未持有物業。他表示，因為

有自住需要，自己希望5年內可以成功「上車」，坦言：「我買樓會有投資成分，但也有自住需要。」又笑說：「之前跌得多的時候就應該買，但沒時間買樓，忙到把機會錯過了，現在已接近回升至歷史高位。」

問到目前本港樓價是否過高，施俊嶸的解釋有別於其他地產界人士，「如果把樓宇看作是一件可升可跌的資產，則樓價不算過高，因為每一次市場成交都代表市價，到有一天市場沒成交時，就代表樓市有泡沫。但如果把樓宇視為民生必需品，則香港人的購買力的確飽脹，樓價就一定太貴。」



▲左起：施慧勤、施永青、施俊嶸。

▲施俊嶸與父母合照。

圖為受訪者提供

# 「中美」十大屋苑成交冷清

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰陰霾下，加上二手盤源減少、一手新盤吸納購買力等，二手市場交投減慢。剛過去的周六日(18日至19日)，代理行中原及美聯各自統計十大屋苑市場成交量，分別僅5宗及10宗成交，按周大跌58.3%及23.1%。業界認為，近期買家入市態度審慎，但業主叫價依然堅硬，令買賣雙方僵持，在市況未明朗下，預期二手成交量將在低位徘徊。

### 中原成交創14周新低

中原地產十大屋苑在周六日錄得5宗成交，按周大跌7宗或58.3%，創14周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，5月上半月一手市場錄得超過2,000宗成交，吸納大量二手市場購

買力，令二手成交量較上月大幅收窄。中美貿易戰拖至今尚未解決，買家入市態度審慎，不願追價入市，業主叫價依然堅硬，買賣雙方陷僵局。在一手新盤搶客及中美貿易戰升溫的雙重打擊下，二手成交量將在低位徘徊。

### 美聯：業主企硬影響成交

至於美聯物業統計，剛過去2日10大藍籌屋苑合共錄得10宗買賣成交，較上周末13宗跌約23.1%。美聯物業住宅部行政總裁布少明則認為，周末二手成交雖然回軟，但是與中美貿易戰拉鋸的關係不大，主要原因是缺乏盤源，尤其是優質新盤，早於首季一掃而空，現時剩下的主要是開價「硬淨」的單位，令不少想藉貿易戰「執貨」的買家卻步。

布少明預期，因應二手盤缺問題未有方法舒緩，估計短期二手成交暫難回復首季水平，惟樓價因供求問題持續上升，新高價成交將會陸續出現，「價升量平」的局面或會持續至市況回復明朗。香港置業周末兩日合共錄得8宗成交，與上周末錄約12宗比較，按周跌33%。

利嘉閣地產統計十大屋苑錄得7宗成交，雖然按周上升1宗或17%，但仍然處於低位徘徊。總裁廖偉強表示，二手市場盤源匱乏、價格硬淨，準買家焦點落在一手市場，加上中美貿易戰因素影響，令成交量在較低水平窄幅上落。他認為，雖然中美貿易戰局勢不明朗，但買賣雙方對後市走勢仍然看好，相信當外國氣氛好轉，二手買賣有望重拾動力。

### 一手市場兩日75宗成交

二手交投水靜鴨飛，一手亦不遑多讓。外圍經濟波動下，加上市場未有全新盤開售，總結過去兩日只得約75宗成交，與上周末差不多，與5月初時一個周末狂銷近1,200宗的旺市相比，明顯遜色得多。昨日一手成交中，以新地南昌站上蓋匯豐最熱鬧，項目日前修改價單，安排發售13伙，據悉最終售出12伙。

另一邊廂，嘉華旗下啟德嘉匯昨日進行次輪車位銷售，31個住宅車位即日沽清，套現9,817.6萬元，平均價315.8萬元，市場消息指個別最貴車位高見350萬元。連同首輪銷售，項目已累積121個住宅車位，合共套現逾3.83億元。



▲新地南昌站匯豐昨日售出12伙，已為最熱鬧新盤。資料圖片