

購買力回流 二手周末成交向好

美聯儲宣布息口不變且預期低息環境持續，加上未有全新一手盤入市，購買力回流二手屋苑，剛剛過去的周六日，四大代理錄得的十大屋苑成交量均顯著上升，分別有14宗至22宗，全部重回到雙位數。至於一手新盤周末兩日共錄約44宗成交。

香港文匯報記者 周曉菁



■中原十大屋苑周末錄18宗成交，以嘉湖山莊佔最多，有5宗。資料圖片

中原十大屋苑周末成交量連升3周，本周末錄18宗成交，按周升38.5%或5宗，零成交屋苑減至2個，分別為美孚新邨及新都城。成交最多為嘉湖山莊，錄5宗。至於太古城錄4宗成交，本月累積成交量達10宗。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末天氣未如預告般惡劣，吸引準買家出動睇樓，帶動交投造好，除新界細價樓外，市區中價樓亦錄不俗承接力。

美聯22成交創4周新高

香港低息環境持續也令買家信心大增。美

聯住宅部行政總裁布少明認為，全球政經局勢不穩，市場資金持續配置，美國宣布維持利率不變，預期本港低息環境持續，有利樓市發展。美聯上周末獲22宗買賣，按周升6宗，創4周新高，並連續18周錄雙位數。

利嘉閣總裁廖偉強分析，市場認為政治變化比較穩定，除港區國安法外，未有影響市場的重大消息，促市場相對比較平穩。因此該行周末錄19宗二手買賣個案，較按周大升10宗或1.1倍，數字是近五週以來最高。

港置行政總裁李志成稱，本港新冠肺炎疫情已見緩和，多個新盤蓄勢待發，短期內焦

點落入一手市場，二手屋苑成交亦平穩向好。他預期6月一手成交可承接上月旺勢，保持約2,000宗以上水平。該行周末共錄14宗成交，同比大升75%，並創4周新高。

城市花園3房低市一成價沽

成交個案中，不乏低於市價成交。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，北角城市花園13座低層G室，面積809方呎，3房間隔，獲區外換樓客以1,360萬元承接，呎價16,811元，低市價約一成。原業主1994年12月購入上址自住，當時作價538萬元。

「等忍狠」還是「快狠準」？



樓市亮話

紀惠集團行政總裁湯文亮

上一次跟大家講投資有五部曲，買樓五部曲為「一聽、二力、三功夫、四積蓄、五獨資」，上次已經跟大家講了一二四五。為何留下三功夫今日才跟大家講？因為內容比較豐富，大家很多時都會聽到有投資者講「等忍狠」，也有人會說「快狠準」。

前期調查準備要做足

大家如果融會貫通，可從中理解到如何投資物業。第一個「等」字，有兩個意思，第一個是我對這個市場不是很了解。例如我想搬去九龍灣啓德，我不知道該樓宇成交量，或人的質素，還有住法和樓價如何，等的意思是要先了解一下，做調查和一些前期準備功夫。

第二個意思是，等你自己合資格，這個要很小心用，不要太心急，因為我都見到很多人等不及，明知自己沒有足夠的金錢，但等不及給了訂金，回去計清楚數目，發現有問題，沒有足夠供款或首期也給不了，最後要撻訂。這不是市道有問題，而是買家等不及。

第二個字「忍」，意思是已經有能力購買，有足夠的首期，但樓價太誇張，正值高峰，就先忍手吧，不要太心急，因為升不了太多，反而跌便要負責。如果你不能忍手，就不能成為一個好的投資者。

至於「狠」字，包含了「快狠準」

意思，快字要有前期功夫，準備功夫做得好就可以快做決定，而實踐方面要行動快，準備功夫要做得很足夠，例如你想這個物業什麼價錢買入、可以得到多少回報，或是否適合自己用、能否負擔得來。所有前期功夫都做好了，當別人還在計數的時候，你已經付了訂金，你就贏了。

賣樓需「賣仔莫摸頭」

關鍵字在於「狠」字，賣樓好像「賣仔莫摸頭」，不是對別人狠，是對自己狠，無論買賣都不要掛該物業。如果多等一會兒，認為待樓價下跌便可以便宜一點，或者先不賣，多等一會兒便能以更高價錢賣出，這樣等待一世也買/賣不到樓。

「準」字是結果來的，反映價錢賣得好不好、收成好不好。準不準也是說前期功夫做得準不準，做物業買賣10年後大多數有升幅，但並不代表一定贏，例如當時有兩個物業給你選擇，你選了一個升幅是兩三成，但另一個物業卻可能升了兩三倍。

就算不是這樣，你買了一層樓10年，已經算是一個贏家，因為這10年裏自己享用了這個單位。如果手上物業比較細一點只有500至600方呎，但10年後生活水平提高了，家裏人數多了，就有能力換一個800至1,000方呎單位。但如果你不踏出第一步，10年後還在考慮買一個500至600方呎單位，因為別人已用了10年去供樓，而你卻一直交租金給別人。



收看精彩訪問

中環甲廈空置逾5% 7年首次

香港文匯報訊（記者 周曉菁）受經濟及政治等因素影響，加上環球新冠肺炎疫情仍未受控，企業對寫字樓需求續下降。據中原（工商舖）統計，港島5個核心區5月甲廈空置率全部按月上升，以往一盤難求的中環區空置率升至5.05%，為近7年新高。該行預計，下半年核心區甲廈空置率將續上漲。

整體港島甲廈6.9%空置

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓透露，整體港島區甲廈空置率為6.9%，較上月

上升0.38個百分點。當中，5個核心商業區包括銅鑼灣、灣仔、中環、上環及金鐘甲廈空置率均錄升幅，幅度0.19至0.51個百分點不等。升幅最大為銅鑼灣及中環區，銅鑼灣空置率為8.73%，而過往空置率一直維持在1%至3%的中環，自3月時突破4.12%後，連續3個月向上，升至最新5.05%，為2013年10月後首次超過5%，當月空置率為5.16%。

陳雁樓分析，香港商業環境面臨多種挑戰，包括中美關係一直未定、社會事件未停，疫情來襲，加上港區國安法宣布推出

後，美國要挾考慮取消香港特殊貿易待遇。他舉例，市場近日傳出企業「大搬細」、尋頂租等個案，如中環區皇后大道中9號、美國銀行中心等多幢指標樓宇相繼出現頂租盤。其中，中環中心頂租盤多逾10個，涉及全層面積達2.5萬方呎，半層逾萬方呎等，反映投資者擔心市場不穩定因素增加。

至於乙級商廈表現，港島區整體空置率為6.12%，較4月升0.41個百分點。當中，中區同樣為重災區，由4月4.81%升至5.58%。反而上環區下調0.3個百分點至8.6%。

緬懷祥波

王順生 周光明 江潭瑜

祥波先生走了，一個獨特的生命個體消失了，但一個有趣的靈魂昇華了。

祥波先生走了，一個中國企業家群體中的成員辭世了，但一個有信念的企業家精神閃光了。

祥波先生走了，我們在人生道路上一同前行的朋友離別了，但一個有意義的人生榜樣彰顯了。

面對祥波先生有趣的靈魂、有信念的企業家精神和有意義的人生榜樣，祥波先生做的事和祥波先生的心性，源源不斷地從我們同他的密切交往中、近距離的觀察中和心靈碰撞中涓涓流出。集中為一點，祥波先生，是一個自我超越、達到了生命高度的人。具體來說，祥波先生是一個有自我追求的人，一個自我管理的人，一個自我成長的人。

祥波先生事業有成、胸懷全球、情繫教育，是一個有自我追求的人

1984年特區初創不久，20歲出頭的楊祥波，就到了深圳，開始貿易業務；隨後創辦了歲寶集團，在改革開放的南粵大地拉起了新型百貨的大旗。九十年代初，祥波先生開始投資金融業，是招商銀行的董事和民生銀行的發起股東，是中國改革開放後第一批參與創建銀行的民營企業家。這一時期，他還合資成立了哈爾濱歲寶實業股份有限公司並於1994年成功上市；成立歲寶百貨並於2010年在香港主板成功上市。近年來，他主動佈局地產行業，制定可持續發展體系，為公司發展注入了蓬勃生機。祥波先生成就的事業不止於工商業、金融業、房地產、旅遊業等領域，1993年起，他就開始參與國是，擔任多屆全國政協委員，提交了有關加快內地大型零售業發展、深港24小時通關等多個有質量、有影響力的提案，受到了中央及有關部門的高度重視，引起了廣泛反響，為參政議政貢獻了一份力量。

祥波先生1964年出生於廣東省汕尾市陸河縣一個馬來西亞歸國華僑家庭，年少有志、堅韌博取，始終充滿理想和激情，能夠為他人善長着想、與他人守望相助。家庭文化中的世界因素，以及他多元化事業經營的戰略選擇、博學慎思的閱讀習慣和大愛無疆的秉性品格，滋養了他的全球胸懷和世界格局。他接待美國前國務卿賴斯隨訪歲寶百貨，到訪英國王子查爾斯，考察馬來西亞馬六甲，安排歲寶百貨在香港主板上市，與美國排名第一的高中「傑斐遜·托馬斯學校」簽訂戰略合作協議，出資設立香港中文大學（深圳）「詹姆斯·莫里斯獎學金」，都是他胸懷全球的真摯寫照。

祥波先生始終重視教育，情繫教育。他曾在接受訪談時自述，「我四歲時，看見鄰居的孩子上學，就回家要了一塊錢，跑去報名，校長問，幾歲了？我不知道，但記得自己的生日。校長是我們家的鄰居，對我說，你還小，過兩年再來。我不服，就拉小學生比個子，我從小就長得高，而且不服輸。於是校長找到我的父母說，這個孩子有志氣，就讓他唸書吧。」正是源於不懈的努力與堅持，他於1993年榮獲哈爾濱工業大學頒授工程榮譽博士學位。他一直熱心支持教育事業，於2018年更是捐贈一億元，在香港中文大學（深圳）

成立「祥波書院」，並在成立儀式上深刻闡釋了他對教育本質的獨到見解：「不要輸在起跑線的『起跑線』在於非認知能力，包括合作的精神，同理心和意志力的力量，最後的勝利往往產生於再堅持一下的努力當中，這個勝利也包括我們的成長和成功。再堅持一下的努力，這就是意志力。」起跑線的「起跑線」的提法，或許能讓人更深入地思考教育的本質究竟是什麼，中國的教育究竟欠缺什麼。他不僅捐贈教育事業，更是把教育納入公司發展戰略，秉持開放教育理念，與香港、美國等合作辦學，促進內地與香港地區及海外的人才培養和學術互動。祥波先生的教育情懷讓眾多學子得益，也受到了社會的崇敬。

祥波先生有工作信仰、生活態度、深度學習，是一個自我管理的人

祥波先生是著名企業家和慈善事業活動家，做事總是以實為基，以大局為重，不僅充滿大智，而且大氣。他常告誡公司高管，公司戰略必須服從於國家發展戰略，公司利益必須吻合於社會利益。早在1992年，他就不計成本地斥巨資9000萬元投資建設陸河賓館，不為謀取商業利益，就為改變家鄉當地連一家像樣酒店都沒有的「落後形象」。他常說：「做生意難的是常勝不衰，搏一把的僥倖不可有。我的大部分時間都用在思考上，別人考慮三遍的事，我要考慮三十次。」他為教育捐了不少錢，這在新媒體時代為世人所共知，可是人們更多關注的只是他捐了多少錢，而很少關注他對教育的開放態度和深刻見識。投身教育，原本就是他事業的重要組成部分。他還積極參與慈善公益和脫貧攻堅活動，為中國京劇藝術基金會捐資助興京劇國粹，為青少年國際象棋事業推廣宣傳。這都根源於他的工作信仰。

祥波先生看上去事業有成、風光無限，收穫很多成功和讚譽，其實他小時候就經歷過一些磨難，「山區的孩子，中學畢業如果上不了大學，那時候就只有在家務農一條路了，畢業時，我不到十五歲，個子卻特別高，我就和村裡的大人一起進山砍杉木賣，山大林密，蟲咬蚊嚇，一個來回要三天時間，可是能掙五六塊錢，等於當時民辦教師一個月的工資。有時村裡人刁難我，走夜路不讓我用手電，我就一個人咬着牙，摸黑扛着沉顛顛的杉木在山裡爬上爬下，儘管那時我年紀還小，可是我覺得世上沒有什麼事是作不成的。」或許正是這種磨難，不僅對他後來事業上的成功產生過莫大影響，也錘煉了他擁抱苦難的生活態度。

祥波先生敬畏無知，深度學習，廣泛涉獵宗教、哲學、歷史和藝術，深度挖掘科學、政治、數學和科技知識，尤其喜歡閱讀古希臘三賢及伊壁鳩魯的經典文獻，積累了豐富的學識。更難能可貴的是，他常能融會貫通串起來，將深度學習積累的學識，有效地轉化為對教育、慈善、公益等的深刻見識，最終落實到工作上，就體現在他的戰略選擇上：開辦大江南商場，拉起新型百貨大旗；投資金融業，成為第一批參與創建銀行的民營企業家；成立歲寶百貨，成功登陸港交所；與阿里巴巴集團「盒馬」合作，重構新零售業態，展現老字號的「鮮生」魅力。深度學習、戰略選擇，成就了一位有信念的企業家。

祥波先生富有網球精神、故土鄉愁、閱讀智慧，是一個自我成長的人

祥波先生不僅自己酷愛網球，堅持經常性、長時段參加網球運動，而且非常關心弘金地體育發展基金資助的青少年網球運動員選拔與梯隊建設，極力促成弘金地青少年網球隊教練團隊組建，極大提升了弘金地職業網球培養水平。他為世界上最高水準之一的WTA年終總決賽落戶深圳做出了極大努力，貢獻了智慧與精力，使得深圳一躍而成為世界網球版圖中重要的一道景觀。他對網球的知識、科技、戰術、規則，對網球運動的積極參與、堅持、博奕、友誼，很好地傳承並弘揚了永不破滅的網球精神。

祥波先生一直有濃郁的故土鄉愁。早在1992年，他就為家鄉陸河縣教育事業捐贈了60萬元，次年又捐贈50萬元興建了新田中學，這在當時已是不小的金額。2016年，他捐贈200萬元予河口中學。他不僅無私地為家鄉捐款建校助學，還無償資助家鄉修路、修繕公園。故土永在，鄉愁永存。

祥波先生一直保持着很好的閱讀習慣。讀書成為他的第一愛好，不管在什麼環境下，他總能靜下心來讀書，從書本中獲得信息，悟出真諦。他的豐富學識，不是靠什麼大學、大師、文憑、帽子、稱號成就的，而是靠他自己的閱讀習慣成就的：他經常推薦一些剛上市的書籍，並且分享他的讀後評價，包括《今日簡史》、《未來簡史》、《蒙田隨筆全集》、《閱讀蒙田，是為了生活》等名著。他的豐富學識還有着獨特的個人色彩。這種獨特性，就是他的閱讀生活毫無功利性和方向感可言。在朋友們看來，他的閱讀與他的事業幾乎「八竿子打不着」，因為他是隨性而不是隨人隨事閱讀的。在他的讀書目錄中，多數屬於「冷門」，譬如佛學經典書籍，他就有深度閱讀，並能形成自己的獨到見解。他的豐富學識，不僅僅源於他嗜書如命的閱讀習慣，還有鮮為人知的另一來源，這就是他低姿態的生活情趣。與多數成功的企業家不同，他的閒暇生活更多地有尋常百姓的喜聞樂道，譬如他酷愛下象棋，在大街上碰見擺棋高手，只要時間允許，他總要赤膊上陣殺兩盤，過把棋癮，無論輸贏，哈哈一笑走人。這可以說是祥波先生最可愛、最真實的一個縮影。正是因為這種生活姿態，使他既能聞智者之音、下識民間煙火。閱讀小習慣成就了他的閱讀智慧，博學慎思造就了他的智慧天空，從而造富了他的財商信息，為他事業節節進步掃清了許多認知上的障礙，打通了信息孤島。

祥波先生在得知自己病況之後，平靜佈局，對公司各項戰略進行前瞻性謀劃，向接班人及時交班，令人欣慰的是，其後代楊題維天賦異稟，乃後起之秀，途中接棒，定能砥礪前行。

祥波先生是一位真正的有信念的知識型企業家，是一名心智豐富的人，一名有思想的人，一名能創造價值的人。正因為祥波先生是這樣的人，我們深信祥波先生是一名能照亮後人的人。

祥波先生英年辭世，令人無比惋惜！