

# 發展期太長 東涌商地流標

疫情影響下，本港商業投資氣氛大受打擊，上周截標之東涌第57區商業用地，最終以流標收場，為今年第2度出現商業地流標。有測量師認為地皮所處的東涌新填海區，鐵路建設仍在規劃階段，預計要到2029年才建成，令地皮回報期變得非常長，增加投資風險，導致發展商出價低，形容政府推該地皮「太倉卒」。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■ 業界認為，東涌新填海區的鐵路建設預計要到2029年才建成，而周邊的資助房屋用地亦未交付，增加投資風險，導致發展商出價低。圖為該地皮周邊近貌。資料圖片

東涌第57區商業地上周截標，收到3份標書，來自新地、長實，以及由信置與嘉里合組之財團，當時市場已因反應差，預料地皮會流標。昨日地政總署亦不意外地宣布，因地價未達底價，所以3份標書均不獲接納。翻查資料，今次已為年內第二次出現商業地流標，對上一幅為今年5月，估值逾100億元的啟德第2A區4號、5(B)號及10號商業地流標。

## 交通周邊均未完善增風險

作為東涌新填海區部分首幅出售的私人發展用地。華坊諮詢評估董事梁沛泓認為，是次流標是由於政府推地太過倉卒，東涌新填海區的鐵路建設仍在規劃階段，預計要到2029年才建成，而周邊的資助房屋用地亦未交付，令商業地回報期非常遙遠，投資風險高，發展商出價低是必然的結果。

梁沛泓建議政府對於東涌新填海區商業地應

以「商業及數據中心混合用途」作誘因，吸引更多發展商入標。另一個方法是把項目拆細，同時推地的時間表或指定項目的完工限期要與填海區的配套(尤其是鐵路站的落成日期)吻合。據了解，今次流標的東涌商業地，地盤面積約132,774方呎，可建樓面約1,261,347方呎。項目發展期止於2026年12月31日。

## 業界倡混合發展吸引財團

由於地皮位置因素，市場早前對地皮估值亦不高，約37.8億元至56.7億元，每呎樓面地價約3,000元至4,500元。萊坊執行董事林浩文直言，今次流標在預期之內，因現時市況及經濟環境下，這類在新區的大型商業地皮對發展商發展及營運風險很大，而且今次項目投資額大、資金回收期長(約20年以上)，所以發展商出價肯定保守。

他又指，如政府以傳統方式計算商業地地

價，往後「流標」情況會持續發生，估計以大型商業地計，政府的底價與發展商的出價可能有20%以上的差距。他認為，除中環海濱地皮外(因地段因素)，今年並不適合再推任何商業地皮，而政府應重新審視對大型商業地的地價的計算方法，在非常時期，是否應該考慮更貼近市況的運算。他亦同樣指出地皮位置的劣勢，估計該區需要約7年至10年時間才可成型，而且東涌區內已有「東薈城」及在機場北商業區興建中的「SkyCity」，未來商業樓面競爭大。而近期疫情下，航空及酒店業大受打擊，所以這項目只可以混合發展降低投資風險。

政府表示，今次底價在截標當日訂定，以考慮最新的市場情況。最終未接納標價，是為了確保政府獲得公平合理的回報，以保障公眾。政府不會就投標者出價的考慮作出揣測，因出價往往視乎種種因素，例如投標者對用地的吸引力和市場情況的評估，以及其企業情況及發展策略等。

## 金融科技周下月辦 聚焦大灣區商機

香港文匯報訊(記者 周紹基)投資推廣署聯同金管局、證監會及保監局將於11月2日至6日在線上舉行金融科技周2020，議程將集中探討金融科技如何釋放金融服務的力量，從而為社會和商業機構帶來正面影響。該署預計，是次活動將吸引逾2.5萬名來自超過70個經濟體的參加者，以及超過350位演講者、500家參展商及30個貿易代表團參與。今次的線上平台由5個頻道組成，將聚焦於香港和粵港澳大灣區的市場韌性及發展商機、金融科技的未來趨勢，以及金融行業的增長機遇等話題。

金管局首席金融科技總監周正文表示，今年金融市場面對不同的挑戰，當中銀行利用不同措施來改善經營環境。他相信，金融科技可協助銀行降低經營成本，而未來的一年監管科技會愈來愈重要。

今次的演講者包括了國際清算銀行總經理 Agustin Carstens；橋水基金創始人兼聯席主席 Ray Dalio；發明家 Ray Kurzweil；騰訊(0700)執行董事兼總裁劉熾平；創新工場董事長兼首席執行官李開復；DST Global 創始人 Yuri Milner；投資專家 Jim Rogers；紅杉資本全球執行合夥人沈南鵬；平安集團聯席首席執行官陳心穎，以及人民銀行行長易綱。

## 金發局籌設工作小組 研數字人民幣機遇

香港文匯報訊(記者 莊程敏)人民銀行正牽頭研發數字人民幣，並已在4個內地城市展開相關測試，財經事務及庫務局局長許正宇昨在書面回應立法會議員提問時指出，金發局已籌組一個工作小組，研究香港如何把握數字人民幣發展的機遇。

許正宇表示，據他了解，數字人民幣的試點目前的主要應用範圍為內地的零售支付，而人行亦正在內地一些城市開展數字人民幣試點。如果人民銀行有意就數字人民幣在內地以外地區(包括在香港)的使用作出探討，政府及金管局會積極回應及配合，並會繼續與業界和內地當局探討完善及擴大跨境人民幣資金雙向流通的渠道。

他表示，數字人民幣若能應用於跨境支付，將可進一步促進香港與內地互聯互通。

## 滙豐：26%人曾遇電子支付詐騙

香港文匯報訊(記者 周曉菁)疫情令港人花費更多時間上網，但也令騙徒有機可乘。滙豐一項調查指出，有超過80%的港人曾成為網上騙案目標，當中有26%墮入騙案，平均損失港幣3,800元。其中網上情緣和電子支付詐騙造成的損失最為慘重，受害人平均損失分別為4,100元和2,500元。今次調查由滙豐於今年8月和

9月期間進行，樣本數目為800名18至55歲的受訪者。

## 「網上情」最斃錢 平均損失4100元

該項調查顯示，就損失最大的網上情緣和電子支付而言，26%的受訪者表明遇到電子支付騙案，其中13%稱曾受騙；三分之一的受訪者曾遇上網上情緣騙局，7%的受訪者蒙受金錢損失。

## 特刊



# 2020世界VR產業大會：致力為學企界搭建交流合作平台

又是一年秋風起，世界VR產業大會如約而至，嘉賓雲集，一場人類共同智慧的盛宴開席。與以往不同的是，2020世界VR產業大會雲峰會以「VR讓世界更精彩——育新機，開新局」為主題，首次採取線上為主、線下結合的雲峰會形式，深度應用VR、5G、人工智能等新技術，推出虛擬主持人、峰會AR特效、雲會場VR直播、嘉賓全息投影演講、智能同傳等新場景。

文/汪永祥

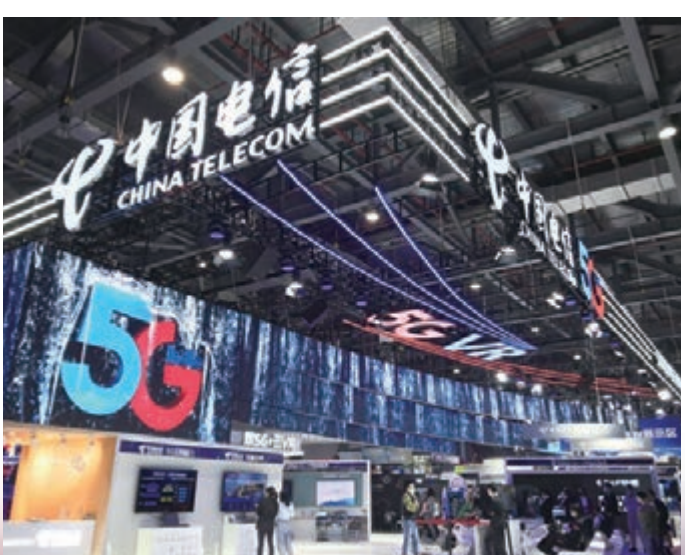
虛擬現實是新一輪科技革命的代表性技術，將深刻改變人類的生產生活方式，對於驅動數字經濟發展和產業轉型升級具有重要意義。5G商用的加速到來，開啟了VR/AR產業發展的新一輪熱潮，將推動VR/AR的應用範圍從直播、遊戲等消費娛樂領域，加速向工業、醫療、教育等垂直領域滲透，實現規模化發展。今年以來，虛擬現實在新冠肺炎疫情防控 and 復工復產兩條主要戰線發揮了積極作用。

2020世界VR產業大會雲峰會由國家工信部、江西省人民政府共同主辦，中國電子信息產業發展研究院、江西省工信廳、南昌市政府、中國虛擬現實產業聯盟共同承辦。中共中央政治局委員、國務院副總理劉鶴作書面致辭。江西省委書記劉奇，工業和信息化部副部長王志軍，江西省委常委、南昌市委書記吳曉軍致辭；江西省省長易煉紅主持開幕式。國務院發展研究中心黨組書記馬建堂、蒙特利爾大學教授約書亞·本吉奧、阿里巴巴董事局主席兼CEO張勇、中國電信集團有限公司董事長柯瑞文、HTC董事長兼CEO王雪紅、高通公司總裁安蒙、科大訊飛股份有限公司執行總裁吳曉如等專家學者、企業家作現場或雲端視頻演講。中國工程院院士趙沁平代表虛擬現實產業聯盟發布中國VR50強企業。江西省領導姚增科、殷美根、趙力平、吳忠瓊、周萌出席。

江西南昌是世界VR產業大會「永久會址」，也是中國打響VR產業發展第一槍的地方。江西省委書記劉奇在雲峰會開幕式現場表示，世界VR產業大會致力於為全

球VR學術界企業界搭建交流合作的專業化、國際化高端平台。希望與會嘉賓通過這一平台更好交流碰撞思想，探尋科技變革大勢，把握產業發展機遇，積極投資江西、布局江西，努力實現互利共贏、共同發展。我們將一如既往為VR領域交流合作創造良好條件，為VR產業發展打造一流生態，為來贛投資企業提供優質服務。

工業和信息化部副部長王志軍指出，世界VR產業大會已在南昌成功舉辦了兩屆，成為全世界了解中國虛擬現實產業發展的重要窗口，也是全球虛擬現實資源聚合的重要平台。本次雲峰會以「VR讓世界更精彩——育新機，開新局」為主題，我們衷心希望與會嘉賓在本次盛會中暢所欲言、創新思路、共享新機遇、共謀新局面。衷心希望江西借助世界VR產業大會平台匯集智慧和資源，積極推動虛擬現實產業為代表的信息技術產業快速發展，為全省高質量發展注入新動能。



■2020VR/AR產品和應用展覽會展區位。



■2020世界VR產業大會雲峰會開幕式現場。

## 頭部公司相信越來越多企業會落戶南昌

在2020VR/AR產品和應用展覽會上，小派科技展示了目前世界上視場角最大、清晰度最高的頭顯——小派8KX VR。小派科技創始人兼CEO任攀說：「我們花費了大量時間來做專利儲備、積累核心技術。小派科技的核心優勢就是產品的高清晰度、接近人眼的視場角、超低延遲，以及給用戶帶來的更好的VR沉浸感。」

小派科技是全球VR硬件產品研發、生產的龍頭企業，與南昌結緣已久。2018年，小派科技受邀參加了南昌VR創新中心和VR

體驗中心的籌建。南昌VR之星的頭顯設備大部分都是由小派科技提供的，他們將VR之星打造成了內地首個實景式VR主題樂園。近年來，小派科技不斷加大與南昌龍頭企業合作，如與泰豪集團、歐菲光開展業務協同發展，不斷探索虛擬現實技術與多元化應用場景的結合，推動行業內外生態合作。「隨著這三年世界VR產業大會的召開，高通、微軟、影創、小派都相繼落地在南昌。我相信，會有越來越多的上下游企業落戶南昌，共同把整個VR行業推到一个新的高度。」任攀如是說道。



■小派科技展區展出了目前世界上視場角最大、清晰度最高的頭顯——小派8KX VR。

## 南昌：造世界VR之都 力爭2023年產過千億

據賽迪顧問預計，中國VR/AR市場規模將在2022年突破千億元，成為全球虛擬現實市場的增長中心。目前，江西全省集聚VR企業300多家，相關產值已由2018年的42億元發展到2019年的120億元，預計今年可突破200億元。

根據《南昌市虛擬現實產業發展規劃(2019至2023年)》，南昌力爭到2023年打造「世界VR之都」「中國VR產業中心」，產值過千億元。力爭用2至3年時間，實現VR產業鏈條基本健全，「產、學、研、

用、融」一體化生態圈體系初步構建，形成技術、產品、服務和應用協同推進的產業發展格局。加快構建以南昌VR科創城和VR產業基地為核心、以南昌高新區「5G+VR」產業示範園和北湖泰豪VR產業基地為兩翼、以其他縣區開發區為輔助的「1+2+N」的協同共進、互補共贏的產業發展格局。加快VR+教育、VR+安全、VR+健康養老、VR+駕校培訓、VR+購物、VR+直播帶貨、VR+看房等應用落地，打造國家級虛擬現實應用示範基地。