

洪為民：起動九龍東缺乏全局設計 智慧城市試點成果欠奉

恒大逆市創新高 全年銷售額7233億

【香港商報訊】記者黃裕勇報導：2020年在疫情和內地樓市調控的雙重影響下，中國恒大(3333)仍交出一份亮眼的成績單。恒大昨日發布公告，公司全年實現銷售額7232.5億元(人民幣，下同)，同比增長20.3%；銷售面積8085.6萬平方米，同比增長38.3%；銷售回款6531.6億元，同比增長38.5%，全年銷售回款率達90.3%。

分析認為，恒大業績之所以能實現逆市大增，與其3月提出的「高增長、控規模、降負債」發展戰略密不可分。「高增長」是新戰略的第一要事。恒大主動順應市場變化靈活調整銷售策略，去年2月，恒大首創「網上賣房」顛覆性行銷舉措，並推出75折等行銷組合拳，受到市場熱捧。下半年「金九銀十」，恒大實施全國樓盤7折優惠，得益於業績的高增長，恒大的現金流也更為充裕，最終僅11個月便提前完成全年6500億元目標，全年達成率高達111%，高達6531.6億元的銷售回款。

降負債1578億元人幣

「降負債」是恒大新戰略的核心，除了依賴高增長，2020年以來，恒大還通過嚴控土儲、分拆優質資產上市等動作，不斷加快降負債的步伐。其中，僅物業的引資和分拆上市，就為公司帶來高達約300億港元的現金流。自3月宣布大力降負債以來，短短9個月時間，恒大有息負債下降了1578億元。踏入2021年，恒大提出全新目標為全年銷售7500億元，有息負債再下降1500億元。



恒大去年全年實現銷售額7232.5億元人民幣，同比增長20.3%。

碧桂園去年銷售額 5706億再創新高

【香港商報訊】記者黃裕勇報導：碧桂園(2007)日前發布公告指，2020年碧桂園業績再創新高，全年累計權益銷售額突破5700億元(人民幣，下同)。公告顯示，去年12月單月合同銷售額約128.2億元，同比增加3.73%；合同銷售建築面積約147萬平方米，同比增加1.43%。而去年合同銷售額約5706.6億元，較前年同比增加3.34%；合同銷售建築面積約6733萬平方米，較前年同比增7.95%。

接近碧桂園的消息人士表示，在「行穩致遠、聚焦深耕」的戰略下，2020年碧桂園進行了系列組織裂變和管理提升動作，更加聚焦於安全質量及管理水平優化。預計2021年，這一系列管理提升動作帶來的正面影響將更加凸顯。

「十萬大學生創業計劃」啓動

另外，「十萬大學生創業計劃」昨舉行啓動儀式。據了解，「十萬大學生創業計劃」公益項目，將通過政府、大學、企業多方聯動，項目涵蓋四大板塊，將通過打造創業實訓基地、優先向貧困生提供實訓基地崗位、開闢「校園直通車」擇優招聘人才、為畢業生提供創業孵化服務等多種方式，為大學生提供從崗位實踐到創業就業的「一條龍」全流程體系支援。

「十萬大學生創業計劃」是碧桂園國強公益基金會全力支持的項目，這個項目和機械人相結合，具有創新性。」碧桂園集團助理總裁、國強公益基金會副理事長兼秘書長羅勁榮表示。

富力償債130億

【香港商報訊】記者周健鑫報導：富力地產(2777)昨日公布，2016年發行規模60億元人民幣的5年期債券「16富力01」將於1月11日日本息兌付及除牌。另外，富力另一債券「18富力10」亦於昨日將轉售金額70.2億元人民幣及利息4.91億元人民幣轉至投資者帳戶。

內地嚴控房企融資規模，令部分內房面臨資金周轉壓力。富力早前將其所持廣州聖景25%股權、廣州富景山50%股權，以及廣州天力建築100%股權，全部質押給廣州市城投投資，預計3家項目公司資產淨值至少超過100億美元(折合逾780億港元)。

報道指，股權抵押背後，很大機會是廣州城投給予富力一筆融資貸款。富力資金鏈緊張，正通過融資、出售資產、停止買地、加快銷售、裁員等渡過難關。

償債能力被質疑

去年全年富力的權益合約銷售金額約1388億元(人民幣，下同)，按年升0.4%。惟截至去年6月底，其淨資產負債比率高達182%，淨負債1517億元，一年內須償還負債達748億元，惟其資產淨值只有834億元，償債能力被質疑，於去年5月至9月期間，分別被三大評級機構標普、惠譽及穆迪調低其評級。

廣州市城投屬廣州市城市建設投資集團，為廣州市國資委直接控股。

「起動九龍東」發展過程

時間	事件
1991年	《都會計劃》提出要將九龍東轉型，其中將觀塘及新蒲崗列為「商業或辦公室樞紐」。
2011至2012年	施政報告提出要將九龍東轉型為第二個富吸引力的核心商業區，並於隨後的施政報告中多次重申此政策，以促進香港經濟持續發展。
2012年	起動九龍東辦事處成立，負責督導和監察九龍東的發展。
2017年	起動九龍東措施延伸至新蒲崗。



洪為民指出，起動九龍東受挫原因之一就是缺乏頂層設計。資料圖片

【香港商報訊】記者邱媛媛報導：「起動九龍東」計劃已推行近10年，一直以來坊間對計劃的成績眾說紛紜。前海香港事務首席聯絡官洪為民接受本報訪問時直言：「『起動九龍東』已受挫，至今未見成果落地。」

轉眼近10年，九龍東真的可為島南提供一份完美的範本嗎？洪為民回應稱，九龍東作為智慧城市的試點，並無做出應有的成果，「做試點就是要讓全香港用，但這麼多年了，九龍東都沒產品落地，亦沒有被複製推廣。」例如「易泊車」已在九龍東研究多年還未真正普及開來，智慧燈柱也在前年的黑暴中多次受嚴重破壞，被迫暫緩推行。

該區一直是香港研究發展智慧城市的試點，根據起動九龍東辦事處的資料，區內已完成多項研究，包括智慧人流管理系統、按個人特性及喜好提供的行人導向、實時道路工程資訊等。值得注意的是，大多數研究均集中在交通領域，因為交通堵塞問題一直是九龍東的話病之一。不過，時至今日土瓜灣及九龍東還沒有鐵路接駁，觀塘開源道及偉業街在繁忙時段也經常交通擠塞，問題依然未能解決。

應從全局進行統籌規劃

洪為民認為起動九龍東受挫原因之一是缺乏全局的

頂層設計。他形容九龍東的模式傾向於一塊一塊地去做，哪裏可做就一點，而不是有系統地從全局的角度對九龍東各方面進行統籌規劃。他又稱，起動九龍東最初的制度設計已出現問題，該計劃隸屬發展局，發展局主要負責開發及發展，而支援創新科技及資訊科技的創科局至2015年才成立，並無直接在九龍東有實踐項目，兩個部門功能不一樣，以至於所作出的決策和規劃是不一樣的。

他續說，內地已有城市試行「城市大腦」，將整個區域的數據匯聚在一起，即作為一個大腦，大腦就透過人工智能去做一些決策。「在這方面我覺得香港是有能力做的，但我們到現在還沒做。不但沒做，甚至連提都不提。」洪為民說。

洪為民又認為，最大的難度在於部分港人只容許Facebook、Google等外國企業獲得私隱和敏感資料，港府就不行。但事實上，市民日常經常將個人私隱暴露於網絡中，只是有些人不自覺。一旦涉及港府時，部分人便強調私隱是神聖不可侵犯的，猶如宗

教狂熱般去崇拜。他重申，私隱權需要保護無可厚非，但亦不是絕對，必須平衡私隱權以及整個社會的福祉。

他肯定近期出台的《智慧城市藍圖2.0》較之前的版本規劃好，將各功能區更詳盡的區分，包括「智慧出行」、「智慧生活」、「智慧環境」、「智慧市民」、「智慧政府」及「智慧經濟」六個範疇。在這些方面，有不少國家及地區已推行，香港是有蠻大的進步，而且可多做一些。

疫情數據公開方式有待改善

另外，新冠肺炎疫情持續一年，洪為民談到衛生防護中心每日都將相關確診個案資料公開，但是市民還是需要一一對照PDF檔去找尋所需資料，安排實在不便。他認為，當局公開資料的方式有待改善，可以多走一步，如有確診者的大廈直接在地圖上有所提醒。雖然現時有民間科技在做，但他認為港府應該帶頭做。

九龍東一直被港府寄予厚望，最早可追溯到1991年《都會計劃》提出要將九龍東轉型，包括將觀塘及新蒲崗列為「商業或辦公室樞紐」。「起動九龍東」計劃的概念於2011年由時任行政長官曾蔭權在施政報告中首度提出。他表示，鑑於「傳統核心商業區已無法滿足經濟增長對寫字樓的需求」，遂提出在九龍東開拓另一個CBD(核心商業區)。隔年發展局籌組了起動九龍東辦事處，以展開轉型的措施和事務。

上月樓宇買賣創19個月次高

【香港商報訊】根據地土註冊處數據顯示，去年12月本港共錄7596份樓宇買賣登記合約，較去年11月的7237宗微升5%，為年內及19個月以來的次高水平。去年12月的樓宇買賣合約總值703億元，按月上升6.6%，按年更上升100.7%。

上月登記量現超強抗跌力

買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔6067份，按月下跌0.05%，按年則上升90.5%。當月住宅樓宇買賣合約

總值587億元，按月上升1.1%，按年上升87.9%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，一手滯後登記及撤銷非住宅雙倍印花稅刺激下，造就上月整體樓宇買賣登記量出現超強抗跌力，繼續企穩逾7000宗的水平。

從住宅物業環節觀察，上月一手私宅買賣登記量表現維持不俗，主因受惠大圍站上蓋新盤柏傲莊2期近二千宗的滯後登記所帶動。至於月內一手私宅登記量最多的3個新盤分別為柏傲莊2期(999宗)、蔚藍東岸(328宗)及帝御·星濤(112宗)。

亦會上升，按年增幅介乎5%至10%。

受第四波疫情影響，加上租賃市場仍然淡靜，去年第四季零售租金再錄跌幅，一線街舖及主要商場的基本租金按季下跌5.9%，一線大街例如中環皇后大道中及銅鑼灣波斯富街，近期的空置率高達20%。

去年首10個月零售銷貨總額按年下跌27%，零售業失業率在9月升至9.3%，酒店房間空置率達55%，而首10個月酒店平均每日房價按年降低了27.2%。租賃個案稀少，商戶普遍欠缺資本以進行擴充，亦無法在租約期滿前退租。

Savills：舖租續跌最多半成

【香港商報訊】物業顧問第一太平戴維斯(Savills)昨日發布去年第四季零售租賃報告。該行預測香港零售租金在今年上半年見底。疫情受控後後遊客會回歸，零售銷貨總額在2021至2023年間有望增長5.5%至15.1%。

去年Q4零售租金再錄跌幅

不過，一線街舖及商場的租金在今年將會續跌2%至5%，直至過夜/長途旅客重返香港後，一線街舖的租金將在2022年反彈7%至10%，至2023年再上升20%至23%；商場在2022至2023年期間的租金

鄧成波父子遭入稟追討2.6億

【香港商報訊】有投資公司日前入稟高等法院向鄧氏家族以及7間相關聯公司追討2.6億元，以及位於太子道西的物業。原告是投資公司Pine Active Care Limited，而被告分別是松齡護老集團(1989)董事鄧耀昇和鄧耀邦，兩人的父母「舖王」鄧成波和葉少萍，以及7間鄧氏家族有份持有股份或擔任董事的公司。入稟狀透露，原告去年2月同意向鄧耀昇和鄧成波以7.7億元，出售4.6億股松齡護老集團股份，原告同

意對方可以18個月內付款。同時，原告答應被告一筆5億元的借款，借款人鄧耀昇表示於9月償還本金連利息。惟被告雖然償還部分款項，但拖欠原告約2.6億元，原告現向被告追討涉款，以及原告的損失。

該投資公司同日亦在另一宗訴訟，向「舖王」鄧成波和其兒子鄧耀昇追討欠款。狀書列明，由於被告拖欠債項，原告請求法院判決收回鄧氏父子於去年5月抵押的馬頭圍太子道西物業。

市場動態

圓通去年海外貨運業務多賺6倍

圓通速遞(6123)昨日發盈喜，預料去年純利上升不少於6倍，主要受到疫情下提供的包機業務，以及航空倉位需求所推動。圓通股價昨日飆升，收市升逾32.5%，收報6.2元，成交額達3.2億元。

圓通表示，歐美疫情下對於健康及醫療用品的需求大幅上升，集團為此大量提供包機業務。同時，疫情下空運航班數量大幅減少，集團受惠良好業務關係，能獲得倉位保障以滿足客戶需求。

粉嶺地皮料售12億

粉嶺工業地皮本周五(8日)截標，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，項目位於傳統粉嶺工業區，安樂門街、安全街與安居街交界，地皮面積約4.3357萬方呎，可建樓面面積約21.6785萬方呎，另加公眾停車場，並不納入建築樓面面積計算。與去年7月截標的火炭工業用地一樣，粉嶺地皮亦可作多種用途，包括工業、倉庫、相關用途營運辦公室、資訊科技及電訊業、汽車維修、測試及檢驗中心、媒體藝術工作室等。他表示，現時雲端服務的需求持續上升，對數據中心的需求日漸增加，可發展數據中心的用地，比傳統工業及倉庫用途價值高。

根據賣地章程，除了予大廈使用者的車位，發展商需要提供一个公眾停車場，具有122個車位，一般及大型車位各半。整個發展項目可分拆出售，但公眾停車場部分須整個出售。華坊估計粉嶺工業地皮可售11億至12億元，每呎樓面5100元至5300元。

永倫14.5億統一新安大廈業權

銅鑼灣景隆街20號至28號新安大廈昨日進行強拍，由持有強拍令的永倫集團以底價14.5億元投得，成功統一業權。項目樓高11層，樓齡約56年，物業規劃地積比可以15倍發展，最高可建樓面8.13萬方呎，項目將重建成26層高商廈。

萊坊專業服務董事總經理陳致馨指，商舖受疫情打擊較大，所以收購過程較容易進行。而因未來12個月商舖及寫字樓市道未必可以快速復元，所以收購這些物業的難度比以往低很多。