

內房速凍 中原關內地30%門店

黎明楷：沒時間表何時停止收縮 勸退業績不達標員工

內地樓市急速降溫，房產中介亦受影響。20日內地媒體披露一份中原中國內部文件，指公司會調整內地業務規模與架構，所有分公司都要應自身經營情況作出適度收縮。中原中國主席黎明楷20日回應香港文匯報查詢，坦言公司近月大部分門店錄得虧蝕，尤其是二手交投業務，將會削減約三成門店，亦會削減部分分公司規模。他又預測今次跌市會維持一段較長時間，「目標是削減到不虧蝕的狀態，沒有時間表何時停止收縮，假設市場一直差下去，就只能繼續削減規模。」

●香港文匯報記者 顏倫樂



▶中原中國回應香港文匯報指，公司將會削減內地約三成門店，亦會削減部分分公司規模。
資料圖片



●內地樓市急速降溫，深圳二手交投幾乎冰封，成交對比高峰期大跌九成。圖為內地正在開發中的房地產項目。
資料圖片

內媒澎湃新聞獲悉中原中國一份內部文件，指「受市場持續低迷，為了保留核心資源度過寒冬，集團決定調整內地業務規模與架構，所有分公司都要應自身經營情況作出適度收縮，目標是在第四季度達到收支平衡。」

要求員工降薪拚業績

據文件，合肥、鄭州、濟南、南昌、哈爾濱、南京、寧波7家分公司內部編制調整為事業部形式經營，需大幅削減經營規模。另外亦有人員調動，以集中精力處理地區業務。同時間，據悉上海中原通過降薪形式要求員工拚業績「自救」，連續3個月以上無業績人員會被要求立刻轉為無底薪或勸退處理。

而本月開始，1至4級人員，月業績低於1,000元(人民幣，下同)的無底薪處理，店董級以上月人均業績不達標將直接對管理人員進行降薪，其中月人均業績低於5,000元，全額底薪打七折；月人均業績低於1.2萬元，全額底薪打八折；月人均業績低於2萬元，全額底薪打九折。上海分店由之前400間削減至300間。

黎明楷20日回覆香港文匯報時表示，

最近內地樓市疲弱，公司對前景並不樂觀，憂慮較2008年金融海嘯時情況更差，因當時量寬下令樓市快速回升，但今次根源來自中央對房地產市場的取態改變，所以預料今次調整期會較長，估計到明年首季都不會有改善。他說：「如果只是調整幾個月就可以恢復，我們都會撐住，但這次預計會更長。」

深圳二手交投跌九成

他坦言公司正在縮減規模，持續虧損的分公司會轉做事業部形式經營，以減低後勤等支出，亦會削減一些沒有盈利的項目。他又指由於大部分門店此前都處於蝕本狀態，不少分公司已有個別收縮，但現在已是集團所下的一個整體收縮決定。公司今次削減的主要是一些靠二手交投業務為主的門店。他解釋，一手市場部分開發商願意減價，反而二手市場的小業主不願減價，加上銀行在貸款上亦對二手物業更審慎，令到二手交投近月大跌，所以包括深圳、上海等，二手門店都減去大概30%的數量，內地門店由之前的1,000多間已削減至約700間。

據了解，中原中國二手業務多在一線城市，二三線城市主要做一手樓盤，所以目

前公司的門店收縮主要集中在二線城市。黎明楷指，今次內地跌市影響最大的為深圳市，二手交投幾乎冰封，過往好市時大概每月有7,000至8,000宗成交，但上月只有1,900多宗，大跌約七成多。以他觀察，「10月情況更差，目前深圳交投對比高峰時可能已下跌八至九成。」

新房銷售同樣冷清

被問到何時會結束削減規模的行動時，他苦笑：「沒有時間表，假設市場一直差下去，就只能繼續削減規模。」至於人手方面，他表示未有實際裁減數字，但預料會減至近3萬人，主要削減人手亦屬二手門店的部分。

黎明楷又指，新建商品房整體銷售量一直下跌，即使「金九銀十」期間發展商開出更多新盤，但除非是質量特別好的紅盤，一般樓盤銷售情況並非特別理想，部分新盤只售出不足五成，甚至只賣出幾套，發展商紛紛傾向減價促銷，主要是非核心的公寓類別，減幅可達三至四成；住宅亦有略為減價。他預期未來一兩個月發展商開價會有更明顯下跌，並預料發展商迫趕銷售目標下，降價潮最少會持續到年底。

Q房網·香港成世紀21特許經營商



●世紀21香港將與Q房网·香港原班人馬成立「世紀21 Q動力」。
資料圖片

香港文匯報訊(記者梁悅琴)香港地產代理界又有新動作，世紀21香港有限公司20日宣布與Q房网·香港達成協議，Q房网·香港原班人馬將成立「世紀21 Q動力」，成為世紀21特許經營商。世紀21香

港行政總裁吳啟民及世紀21 Q動力總經理楊永健21日召開記者會交代詳情。

吳啟民上周六接受查詢時已表示，若雙方正式落實合作，未來會以世紀21品牌營運，希望會以Q房网·香港原班人馬運作以產生協同效應，又認為Q房网·香港員工在網絡營商的經驗，有利減少分店開支。他指，已有

約200名Q房网·香港前員工入職世紀21香港，最終有可能聘用Q房网·香港全部500名員工，視乎個別分店租約、招牌撤換等，決定是否繼續經營那些分店。吳啟民表示，成功合作後，世紀21香港的團隊人數將增至2,000人。

港股4日升千點 重上二萬六

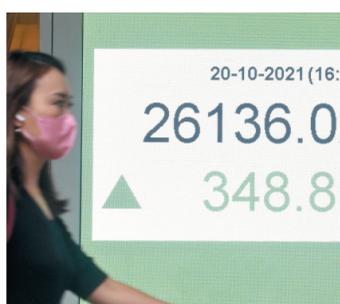
香港文匯報訊(記者章蘿蘭、岑健樂)近期內地煤炭價格高企，發改委研究依法對煤炭價格實施干預措施，引導煤炭價格回歸合理水平，20日A股及港股的煤炭板塊遭遇重挫。不過，在科技股上升帶動下，港股20日連升第4日，收升348點重上二萬六，收報26,136點，4日累計升1,174點或4.7%。A股三大股指則小幅收跌，機構分析指，因有較強技術支撐，當前A股下行空間不大。

發改委官方微信公眾號19日發文表示，近期煤炭價格快速上漲，連創歷史新高，大幅推高下游行業生產成本，對電力供應和冬季供暖產生不利影響，社會各方面反應強烈。針對上述情況，為做好煤炭市場保供穩價工作，19日下午，發改委組織重點煤炭企業、中國煤炭工業協會、中國電力企業聯合會召開今冬明春能源保供工作機制煤炭專題座談會，研究依法對煤炭價格實施干預措施。

同時，鄭商所發布公告稱，20日當晚夜盤交易時起，動力煤期貨合約的漲跌停板幅度調整為10%。消息令A股及港股的煤炭板塊重挫。A股煤炭板塊早盤大幅低開8%，收盤跌近7%，中煤能源、蘭花科創、山煤國際、昊華能源、兗州煤業等8股跌停。

港股中，兗州煤業股份也大跌10.67%，收報13.56元(港元，下同)；中煤能源跌5.81%，收報5.51元；中國神華20日跌3.01%，收報18.04元。

金利豐證券研究部執行董事黃德几20日



●港股20日連升第4日，收升348點重上二萬六，收報26,136點。
資料圖片

接受香港文匯報訪問時表示，發改委出手打擊內地煤炭價格，加上煤炭股早前已累積一定升幅，因此他不看好煤炭股的前景，建議有貨的投資者不妨考慮沽出。另外，他表示現時ATMX的估值仍算吸引，業務基本面不算差，故看好它們的長期股價表現，至於恒指則有望延續近日良好勢頭，初步阻力位在26,600點。

科指飆2.7% ATMX表現搶眼

在科技股上升帶動下，港股20日全日造好，收升348點，收報26,136點，成交逾1,565億元。恒生科指升2.65%，收報6,691點。ATMX表現搶眼，阿里巴巴升6.67%報175.8元；美團升2.87%報293.8元；騰訊升2.1%報509.5元；小米升1.33%報22.8元。至於滬綜指收報3,587點，跌6點或

0.17%；深成指報14,452點，跌47點或0.33%；創業板指報3,285點，跌12點或0.37%。兩市共成交10,201.61億元人民幣。電力股表現活躍，華電能源、華能國際、國電電力、華能國際、金山股份等13股漲停。國家能源局綜合司20日發布通知提出，積極推動新能源發電項目能併盡併、多發滿發。各單位加大統籌協調力度，加快風電、光伏發電項目配套接網工程建設，與新能源發電項目建設做好充分銜接，保障同步投運。

高盛降港股A股盈利增長預測

雖然近日港股表現良好，但高盛下調港股與A股今年盈利增長預測。高盛指出，貨幣政策趨緊、宏觀經濟數據令人意外地弱、負面盈利展望情緒，都令「估值下調週期」壓力湧現。其中，高盛對A股看法較為悲觀，該行認為明年A股每股盈利僅增長9%，較原先預期增長18%，下調幅度達一半。此外，高盛對港股明年盈利增長預測，由18%降至15%。

方正證券分析則指，儘管三季度經濟數據明顯不及預期，但一方面市場對於經濟下行已有足夠準備，另一方面大盤當前仍處於底部，下行空間不大，有較強的技術性支撐，短線大市將挑戰3,600點整數關口壓力，若放量上行則有望形成有效突破，否則3,600點整數關口壓力較大，量能若難以釋放，則衝高回落概率大，但衝高回落空間有限，繼續震盪盤升的走勢不會改變。

財政部在港發60億人民幣國債反應熱

香港文匯報訊 國家財政部20日在香港成功招標發行60億元國債。其中2年期和7年期的增發量分別為45億元和15億元人民幣。本次招標中標價格分別為99.82和105.10，對應收益率約為2.506%及2.758%。認購倍數分別為發行規模的2.2倍及2.15倍，市場反應熱烈。

中銀香港全球市場部副總經理朱環20日表示，財政部在香港成功招標發行60億元人民幣國債，從離岸人民幣市場來看，香港地區是全球離岸人民幣的資金池中心，香港人民幣存款今年總體保持平穩上升趨勢。目前全球央行持續低息潮，人民幣資產的收益率在全球凸顯。朱環續說，市場對國債的認購反應熱

烈，充分體現了人民幣資產受到全球投資機構的青睞。

本次的7年期國債增發進一步完善了離岸人民幣國債收益率曲線，二級市場交易日漸活躍，有利於企業利用境外人民幣市場融資，促進人民幣國際化。

另外，財政部19日還在港成功定價發行40億美元主權債，其中3年期10億美元，發行收益率T+6個基點，票息0.75%；5年期15億美元，發行收益率T+12個基點，票息1.25%；10年期10億美元，發行收益率T+23個基點，票息1.75%；30年期5億美元，發行收益率T+53個基點，票息2.50%，成功實現美元主權債發行歷史上最低利差。

瑞銀：科技股中長期前景正面

香港文匯報訊(記者周曉菁)近日科技股一改弱勢，瑞銀財富管理投資總監辦公室香港股票主管李智穎20日於電話會議上表示，內地監管收緊帶來的負面影響已基本得到釋放，料短期內仍有波動，但中長期仍對科技股持正面看法。

她進一步指出，目前科網企業的監管框架已基本確定，政策執行、審查和處罰等細節，仍有待進一步清晰化，故難以預估相關內容對企業盈利帶來的具體影響。但若參考已收到「罰單」的科網企業，以公司盈利約有30%至40%的年增長，罰款約佔15%至20%為例，扣

除須繳罰款後，公司年內仍有10%至20%的盈利增長，跑贏內地經濟約7%至8%的增長，仍超過市場平均水平。

除了企業自身盈利水平，李智穎還表示，5G發展仍有巨大潛力，目前5G的滲透率僅約4%，隨着基建完善和技術成熟，全自動駕駛技術、遠程醫療等相關產業仍有待提升，未來10至15年是推進5G發展的關鍵時刻。

該行股票策略師Sundeep Gantori補充，未來10年會再有新技術顛覆整個市場，投資者可從中發掘更多投資機會，偏向5G、金融科技、健康科技等領域。