

美聯黃建業料年關更多代理失業 行業爆最勁淘汰戰

【香港商報訊】美聯集團(1200)主席黃建業在回顧2022年時指出，本港地產代理行業挑戰重重，行業飽受多項負面因素夾擊，明年1月份農曆新年前會有更多代理失業、更多分行將關門結業，地產代理行業正爆發史上最激烈的「淘汰戰」。

黃建業坦言，因為內地業務受疫情防控措施，及買家對預售未完工樓盤失去信心所影響，加上本港物業成交「斷崖式」急挫，美聯正出現史無前例的重大虧損。

將錄史無前例重大虧損

黃建業表示，近期出現高價商業物業以低價成交，及「啓德」地王以「時光倒流價」批出，其實都反映本港樓市及代理行業皆未擺脫最壞時刻。緊接而至的農曆新年是傳統樓市淡季，料「年關難過」，明年1月代理行業的失業潮及舖舖將邁向高峰，甚或繼續拖累其他地產相關行業，負資產上升甚至拖慢經濟復甦。

不過，農曆年後或因購買力累積及新盤加快推售而出現「小陽春」。樓價將先「尋底橫行」，待站穩並找到有力的「支持點」後，才有機會慢慢重拾升軌。當前市場上最需有四盞「綠燈」：第一盞是內地與本港全面通關；第二盞是經濟復甦；第三盞是市民恢復前景信心；第四盞是息口見頂。

冀望港府出招救樓市

黃建業冀望特區政府提出具體措施，加力吸引外來港投資，加速經濟「疫後重生」。黃建業建議，政府應以更前瞻性的眼光及數據領導市場，大力催谷經濟，立即減「辣」甚至撤「辣」，以助經濟加速復甦。

具體建議包括：放寬按揭措施，2000萬元以下物業可借九成；調高至500萬元或以下物業只需付100元印花稅，幫助更多上車人士；將15%的新住宅印花稅率回復至雙倍印花稅DSD，為市民換樓開方便之門。

黃建業強調，樓價大幅直插實屬非常不健康。樓市價量急跌拖累經濟，勢必推高失業率及商舖空置率，令市面更蕭條。



黃建業料樓市徹底復甦仍須待香港和內地全面通關、經濟復甦、市民信心恢復，以及息口見頂。

聖誕假期樓市成交回暖

【香港商報訊】藉着通關消息，發展商部署新盤銷售。恒地(012)旗下旺角利奧坊，壹灣本周四(29日)以先到先得形式推售10伙，最高8%折扣，折實價612.1萬元至1091.2萬元，折實呎價22924元至25501元。

另外，恒地旗下粉嶺北ONE INNOVALE第三期ONE INNOVALE-Cabana，聖誕假期期間錄得23宗成交，實用面積介乎294至317平方呎，成交總價425.01萬元至455.15萬元，實用呎價13600元至15481元。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民指出，該盤聖誕假期套現逾1億元。

通關注入動力惟息口變化難測

二手方面，美聯物業分行稱，今年最後一個周末(24日至25日)適逢聖誕節，10大二手指標屋苑錄得約18宗買賣成交，按周升約38.5%，並創18個周末新高。

以4天聖誕節長周末計，10大屋苑錄約32宗買賣，較去年聖誕節3天計的17宗，上升近九成。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)肖少明稱，樓市氣氛有望在谷底回升。他表示，經歷3年的防疫措施開始放寬，香港和內地有望短期內毋須隔離有序通關，屆時人流、物流、資金流將上升，有利本港經濟盡快復甦，無疑可為樓市重新注入動力。不過，香港息口仍然受制於美國持續加息陰霾影響，故購買力仍要視乎通關後本港經濟表現，加上明年1月農曆新年將至，短期內買家入市仍然審慎。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國加息幅度放緩，香港和內地陸續放寬防疫措施，不少買家入市心態轉為正面，入市步伐加快，現時一手市場以貨尾為主，不少購買力回流二手市場，明年經濟及樓市料將逐步踏上復甦之路。

Deel: 遙距工作成趨勢 企業須更主動留人才



Karen Ng 表示，遙距工作將繼續成為趨勢，企業的人力資源部門須更主動挽留人才。

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：新冠病毒感染為工作模式及職場生態帶來不能逆轉的改變，展望2023年，香港的職場又會有什麼新走向？從事人力資源及支付薪酬解決方案的Deel，其亞洲業務拓展總監兼香港、新加坡、東南亞國家聯盟及印度業務主管Karen Ng接受本報訪問時稱，遙距工作將繼續成為趨勢，面對工作模式的「新常态」，企業的人力資源部門須更為主動挽留人才。

「線上+實體」工作模式料持續

「從事人力資源者，明年須思考如何挽留員工，若不能在香港尋找員工，就需要開放邊境，從海外吸納人才。」Karen Ng 預計，踏入2023年，求職者將更講求彈性工作模式，未來混合、即「線上+實體」的工作模式將會持續，故此企業須為員工提供電子儀器，包括筆記本電腦。

Deel 早前發表明年工作模式預測，明年職場趨勢的關鍵詞包括自願性過度就業(Overemployed)、工作旅行(Workcation)、靈活無年假制度、靈活工作世代(Gen Flex)及無縫工作模式(Sukima)等。Karen Ng 稱，今天不少求職者不再要求黃昏下班，所以要在科技的投資需要增加，「但這並非代表今後企業毋須設有辦公室，直到今天，不少客戶仍期望到辦公室，與企業老闆一起喝着咖啡見面」。

線上會議平台須提升技術

新冠疫情催生一系列線上會議軟件，包括Zoom、Google Meet、Microsoft Teams及BlueJeans等。即使新冠病毒已逐漸成為風土病，但Karen Ng認為，未來仍需要網絡會議，未來線上會議平台，必須作出改革及技術提升，方可吸引使用者。她認為，除了加強網絡的聯繫性，線上會議平台更要從中形成生態圈；軟件開發商將會投資資源開發與人力資源相關的軟件。

展望明年香港的職場生態，Karen Ng 估計，軟件工程師、技術工程師，以及企業發展人才將成為三大爭奪目標。

中共二十大報告提出，堅持把發展經濟的着力點放在實體經濟上，推進新型工業化。作為重慶曾經的鋼鐵工業承載地，大渡口區積極推進老工業基地調整改造，獲批國家產業轉型升級示範區，並在去年受到國務院激勵表揚。今年1—11月，大渡口區規模以上工業增加值增長17.9%，增速居重慶市第二。立足老工業基地調整改造和產業轉型升級實際，大渡口區堅持把轉型發展的着力點放在實體經濟上，聚焦大數據智能化、大健康生物醫藥、生態環保、新材料、重慶小麵五大百億級產業集群發展，加快推動老工業基地轉變為新興產業集聚區，奮力譜寫新時代大渡口高質量發展新篇章。

渝大渡口區：「五朵金花」繁榮產業花園

工業老區「蝶變」產業新區

大渡口區的發展與重鋼緊密相連。1965年，大渡口區因服務重鋼建區，成為中國重要的鋼鐵工業基地，承載國家重大生產力布局。2012年，重鋼完成環保搬遷，一方面讓大渡口區降低了長期對重鋼的發展依賴，工業產值驟然下降；一方面又讓大渡口區重獲發展空間，為產業提檔升級預留了基礎。

面臨新的挑戰與機遇，大渡口區強化產業導向，積極推進老工業基地調整改造，2014年納入全國城區老工業區搬遷改造試點，2021年獲批國家產業轉型升級示範區。聚焦大數據智能化、大健康生物醫藥、生態環保、新材料、重慶小麵五大百億級產業集群發展，大渡口區持續以新發展理念引領全區發展轉重點、產業轉方向、城市轉功能，推動區域提價值、產業立支柱、城市樹形象，着力把工業

科技創新「添彩」產業升級

如今，大渡口區已實現從鋼鐵產業的「一業獨大」轉向「多業並興」。在這過程中，創新是大渡口區發展繞不開的「關鍵詞」，也是大渡口區在重鋼搬遷後快速崛起的「秘籍」。

一直以來，大渡口區着力發展的大數據智能化、大健康生物醫藥、生態環保、新材料等產業，都是極具科技性、創新性的戰略性新興產業。比如，在大健康生物醫藥產業方面，大渡口區積極對上爭取支持、完善配套政策、健全生態要素，為產業行穩致遠打下了堅實基礎。成立了全市首個技術審評查驗服務站，大幅提高企業產品獲證上市效率，全年新增醫療器械產品註冊備案證107個，預計總數可達639個；成功設立重慶市體外診斷技術創新戰略聯盟，整合利用管理服務部門、醫療機構、科研院所及重點企業資源，形成產業要素聚集效應；全市首家樣本公共服務平台重慶高新醫療器械研究院即將進入正式運營階段。中元匯吉生物技術股份有限公司擁有近千人的研發團隊，持續加大研發投入、助力疫情防控，研發的新冠病毒抗原

「老區」變為產業「新區」。

在大數據智能化產業方面，目前，大渡口有大數據智能化企業220餘家，產業發展方向主要聚焦智能視覺、軟件信息服務、數字內容、平台經濟等行業領域。在大健康生物醫藥產業方面，聚焦體外診斷領域，聚集大健康生物醫藥企業160餘家，除普通的生化技術產品外，已經形成從前沿分子診斷、高端質譜到主流免疫、POCT、臨檢、凝血等全系列技術、產業協作抱團發展格局。

在生態環保產業方面，大渡口區環保企業累計達到156家，並初步形成以固廢資源循環利用為特色的生態環保產業體系。在新材料產業方面，大渡口區已基本形成以國際複合、寶特瓶研為代表企業、以玻璃纖維複合材料、航空航天材料為主的材料產業體系。

檢測試劑盒是目前重慶市新冠病毒抗原檢測領域已獲批的兩款產品之一，科研團隊獲得「全國科技系統抗擊新冠肺炎疫情先進集體」榮譽表彰。

今年1—11月，大渡口區新增培育市級科技型企业72家，市級科技型企业、國家高新技術企業總量分別達到438家、135家，同比增長率分別達到24%、30%。高新技術企業數量佔科技型企业數量比重，以及研發經費佔地區生產總值比重，均居全市前列。新增市級「專精特新」企業26家，5家企業被評為國家級專精特新「小巨人」企業。

同時，大渡口區着力搭建創新平台，突破關鍵技術。圍繞產業鏈強化創新鏈，優化創新生態，深化產業融合。大渡口區建立「平台+項目」合作機制，實現45家企業與市內外28所高校院所開展科研合作項目64個。2020年，大渡口區成功獲評全國第三批大眾創業萬眾創新示範基地。創新，不僅是方式方法的創新，更重要的是要在思想上



展現「百花齊放」新未來

今年初，大渡口區提出，到2025年，基本建立與高質量發展要求相適應的產業體系，產業基礎高級化、產業鏈現代化水平不斷提升，國家產業轉型升級示範區建設取得重大突破，在重慶主城都市區、成渝地區雙城經濟圈中的產業競爭力明顯增強。

根據《規劃》，在大數據智能化產業方面，大渡口區強化智能視覺領域企業聚集，打造「西部視谷」；加快建設智能家居產品製造基地；開發一批工業軟件和工業APP；加快引進數字音樂龍頭企業，推動數字音樂產業園建設。在大健康生物醫藥產業方面，充分發揮大健康生物醫藥集聚區優勢，以國家基因檢測技術應用示範中心、重慶精準醫療生物產業科技



生物醫藥產業異軍突起

衝破束縛，敢作敢為。今年4月以來，大渡口區深入開展「解放思想轉作風、狠抓項目促發展」專項行動，聚焦創新主體培育、創新生態優化、產業發展提升等核心工作，深入實施創新驅動發展戰略，構建環「五大百億級產業」創新生態圈，打造一流的國家雙創示範基地。



產業提檔升級

本版由大渡口區委宣傳部供圖。

熱烈祝賀香港商報創刊70周年