

# 港建築成本亞洲最高

## 全球排名僅次紐約 業界料費用續升

建築資產設計及諮詢公司凱諦思 (Arcadis) 公布最新環球建築成本報告，香港繼續以成本最高排名亞洲第一，在環球市場上亦「擊退」倫敦，在44個全球主要城市中進佔次位，排名僅次於紐約。至於澳門則排名保持第5位，與香港同為排名前十中僅有的兩個亞洲城市。

大公報記者 趙建強

### 全球建築成本排名

排名	城市
1	紐約
2	香港
3	日內瓦
4	倫敦中部
5	澳門
6	哥本哈根
7	斯德哥爾摩
8	法蘭克福
9	巴黎
10	維也納
15	新加坡
17	東京
21	首爾
35	上海

報告指出，香港的建築市場在港珠澳大橋、廣深港高鐵等項高成本項目進行中，維持最高水平而保持穩定，而機場第三跑道、「起勁九龍東」，及未來十年達48萬個建屋目標等項目，則使未來工程總量料將繼續維持此一水平。

### 欠缺萬名建築工人

報告又指，未來香港住宅、醫療及商業市場仍需要繼續滿足中國內地的需求，使未來香港建築工人短缺問題持續。由於缺口高達一萬人，而在不能引入外勞下，報告相信本港建築成本將會繼續攀升，而工程延誤問題亦會持續，如何增加生產力將是香港政府未來重要的課題。

除香港外，亞洲城市以澳門排名最高，排名第5位，香港最主要的競爭對手新加坡則排名第15位，被香港遠遠拋離，東京、首爾排名分別為第17及21位，至於上海及台北則分列第35及40位，上海亦成為唯一上榜的中國內地城市。



本港樓價高企，而建築成本亦高踞亞洲榜首

展望2017年，報告相信環球政治前景不明朗下，可能會使建築成本繼續攀升，甚至使工程出現延誤而影響投資回報，因此，如何在此環境下保持靈活將成為重要因素，尤其融資問題更需要注意。

### 亞洲建築業前景樂觀

報告指出，今年十大投資中，將以中國對中亞各國的「一帶一路」投資為首，估計投資額超過1500億美元，排名第二的是印度德里—孟買工業走廊，價值達900億美元，而北京大興國際機場及成都新國際機場，投資額則分別約130億美元及110億美元，分列第九及第十位。

Arcadis相信，2017年10個最高價值的建築項目中，亞洲佔其中四個，看好亞洲建築業前景樂觀。而由於這些大型項目，主要由公私營合作制 (PPP) 出資，相信亦可繼續推動亞洲建築業的發展。

## 首創服務式商舖 租戶可入股

【大公報訊】記者吳涵宇報導：盛匯商舖基金管理有限公司推出服務式商舖計劃，為租戶提供租舖、開店前準備及開店後營運支援等一站式服務，租金較普通商舖貴20%至40%，租戶亦可以優惠價入股商舖。盛匯創辦人及行政總裁李根興與冀吸引更多內地客來港買舖，並看好元朗、港島東等民生區商舖，料今年細碼民生舖成交價可升10%至20%。

根據服務式商舖計劃，租戶可選擇以最高5%至10%的折扣投資該商舖，入股比例最多為10%。盛匯則擁有商舖管理權及至少40%股份，另會引入最多3至5個投資者，分攤剩餘50%股權。李根興稱，以優惠價讓商戶入股，令租戶成為業主之一，日後商舖升值可受惠，租約滿後亦享有優先權購入該商舖。

與服務式住宅相似，服務式商舖的租金亦會貴過普通商舖。以盛匯去年購入的佐敦廟街188號地舖為例，建築面積800平方呎，全包租金為每月45000元，較相同地段一般商舖租金高30%左右。全包租戶可享受門面招牌、裝修、銷售時點情報系統 (POS)、市場推廣等報銷，以及為期2年的持續營運服務報銷，包括寬頻上網、核數、法律顧問、IT項目及清潔服務等。餐飲業商戶還可通過公司申請食肆牌照、電力及煤氣供應等。

李根興表示，未來的重點目標客戶是內地投資者及首次購置商舖的買家。近年

來大批內地客來港投資置業，但以住宅、寫字樓為主。李根興指出，買舖牽涉舖型、人車流量、周邊景觀等諸多因素，內地買家對本市情況不了解，故望而卻步。惟人民幣貶值預期不減，加上中國「一舖養三代」的傳統觀念，相信通過地產代理網絡加大推廣，可吸引內地客及從未買過舖的投資者，進一步擴大市場。

今年盛匯已經購入3間商舖，並計劃全年購入20間左右，其中10間位於九龍、港島、新界各5間。李根興頗為看好元朗及港島東北角一帶的舖位，九龍區則看好九龍城、長沙灣及佐敦。他續指，本港舖市已走過低潮，現時每月成交量約150宗，較去年年中升逾4倍，預期今年民生區的舖價將升5%至10%，當中細碼舖的升幅更會超過10%。



▲盛匯創辦人及行政總裁李根興與年內細碼民生舖價升逾10%

## 蕭啓洪投資策略：密食「雞糊」

【大公報訊】今年是丁酉雞年，永隆銀行司庫蕭啓洪 (Terry) 日前出席講座，與近百名高端客戶分享2017年外匯市場投資前景，亦緊扣「雞」這個主題，提出兩大「貼士」，分別是「聞雞起舞」和「密食「雞糊」」。由於預料2017年的投資市場仍然持續波動，Terry首先建議客戶要「聞雞起舞」，即宜早起「多做功課」，留意市場機遇。另一貼士則是用上「打麻將」的策略，不要久等「食糊」機會，而是有「雞糊」便要食，「密食」、「步步為贏」方為上策。Terry在財資市場擁有逾27年豐

富經驗，雖然工作非常忙碌，不過他善用時間，每星期仍堅持撰文，與讀者分享他的外匯投資經驗。雖然文章只是短短四、五百字，但他善於將枯燥的外幣走勢重新包裝，與宏觀經濟 (例如「落台成癮」一文)、時事 (每日只用50元)、電影 (英國仍是La La Land?)、趣事 (右勾拳打袋鼠) 等共冶一爐，寫得深入淺出，雅俗共賞，未嘗不是娛己娛人之舉。

對Terry生花妙筆有興趣的讀者，可於互聯網搜尋「匯市縱橫—蕭啓洪」，說不定可從中得到啟發，聞中「食糊」。

### 粵豐獲信宜垃圾發電廠經營權

【大公報訊】記者陳詠賢報導：粵豐環保 (01381) 公布，其全資附屬公司東莞科維環保投資，於本月3日，已獲廣東信宜市住房和城鄉規劃建設局授予垃圾焚燒發電廠的建設—經營—移交 (BOT) 特許經營權，雙方已就此訂立框架協議。

有關信宜垃圾焚燒發電廠規模，根

據框架協議，該發電廠的每日城市生活垃圾處理能力將達750噸，項目將分兩個階段興建，其中第一階段後的處理能力為500噸，而第二階段後的處理能力為750噸。目前，公司與當局尚未訂立特許經營權協議，協議或於進一步磋商後訂立，而營運信宜垃圾焚燒發電廠的特許經營權期限為30年，當中包括建設期。



## 吉利前兩月銷售倍增

【大公報訊】記者陳詠賢報導：吉利汽車 (00175) 公布，2月總銷量為8.9萬部，較去年同期增長約1.67倍，但較1月減少約13%；今年首兩個月的總銷量為19.16萬部，較去年同期增長約1.05倍，達到集團2017年全年銷量目標100萬部之19%。集團2017年首兩個月的總出口量，按年減少60%至1647部，而中國市場的總銷量約為19萬部，按年增長約113%。

於二月期間，吉利「新帝豪」車型的銷量為2.07萬部，按年增長約46%；「遠景」轎車的銷量為1.42萬部，按年增長約69%。集團於2016年推出的四款新車型，於2月銷量均保持高水平，其中「Geely Boyue」(吉利博越) 銷量為2.01萬部，「Emgrand GS」(帝豪GS) 銷量為8060部，「Vision SUV」(遠景SUV) 銷量約為1萬部，「Emgrand GL」(帝豪GL) 銷量為8027部。

另外，永達汽車 (03669) 稱，旗下多間4S店獲得寶馬集團頒發銷售獎項，集團與寶馬將維持戰略合作夥伴關係。至於中國新能源汽車業務方面，集團指，預計內地將有多個城市陸續會有新能源車優惠政策出台，料集團的新能源汽車品牌的銷售及業務能加快發展。



▲吉利汽車首兩月銷情翻倍

## 粵海證券違規遭罰300萬元

【大公報訊】證監會公布，粵海證券 (現稱為國金證券) 於處理第三方付款時違反打擊洗錢指引，被證監會譴責並罰款300萬元。證監會指，在2011年2月至2013年3月期間，粵海證券在處理客戶帳戶向第三方支付款項的內部監控存在缺失，未能顯示在處理第三方支付款項前已進行適當查詢，亦未妥善地以書面記錄期間作出的查詢及批准付款的理據。

證監會指，粵海證券在約700項由客戶帳戶付款至第三方的轉帳中，只有約570份申請表被尋獲，但當中有三分之一沒有或無法核證客戶與第三方的關係或付款目的，僅約67項有適當文件支持。另外，申請表只就客戶帳戶與第三方的關係及付款目的提供少量資料，但員工及管理層仍批准該等付款；該等第三方支付款項涉及過億元，而其中一宗更超過3900萬元。證監會認為，粵海證券行為違反打擊洗錢指引及操守準則。

## 渣打成立環球工業部

【大公報訊】外電引述消息人士稱，渣打 (02888) 任命現任南亞區國際企業部主管V. Anantharaman進駐新加坡，領導新成立的環球工業部，日後向環球銀行主管Paul Skelton匯報。渣打發言人尚未就此作出官方回應。

該知情人透露，除金融業外，渣打環球工業部還將覆蓋能源與天然工業、通用工業、商品貿易、農業等多個範疇，並提供上述領域的產品開發、風險管理、融資及諮詢服務，例如幫助客戶制定收購策略等。他續指，渣打高層於去年下半年收到來自新加坡、印度及香港市場的相關客戶反饋，於是研究決定成立環球工業部。

受惠減值下降及架構重開支減少，渣打去年的除稅前溢利由虧轉盈，錄得4.09億美元 (約31.9億港元) 稅前盈利，不過仍遜於預期。過去兩年，渣打一直致力於改革與重組，此前亦有報道稱渣打計劃重組印尼業務，將當地銀行業務合二為一。行政總裁溫拓思表示，集團重組還有很長的路要走，並指必須提升經營收入方能達到長遠目標。

# 中銀八成物業估價用區塊鏈

【大公報訊】記者黃裕慶報導：中銀香港 (02388) 以區塊鏈 (Blockchain) 技術處理物業估值的應用顯著加快。該行資訊科技部總經理鄭松岩表示，估計到三月底時，高達80%的物業估值個案均可透過區塊鏈處理，年內有關比例「上升至超過90%相信也沒有問題」。

### 料年中可實施刷臉開戶

自去年11月起，中銀香港率先將區塊鏈技術應用到銀行實際業務之上，是本港首家。鄭松岩表示，截至目前，累積有逾2500筆案例是經過區塊鏈處理 (至1月底時只是累積完成670筆)。

據悉，除了現時已經參與計劃的兩家估價行之外，另有3家估價行將於今年第一季加入；今年上半年，將有4家銀行參與。鄭松岩解釋，由於部分估價工作是由小型公司處理，故年內透過區塊鏈處理的案例未必可達100%。



▲中銀到本月底時，八成物業均可運用區塊鏈進行估價

助開拓更廣闊的市場空間。

### VTM七月引入聲音辨識

智能分行網絡是中銀香港另一個發展方向，當中部分服務例如視像櫃員機 (VTM)，背後有賴客戶服務中心 (call centre) 提供支援。鄭松岩說，中心現時若要確認客戶身份，程序比較麻煩，故現時正研究引入聲音辨識技術，估計可於7月份投入服務。

至於早前在中環永安集團大廈分行試驗推行「指靜脈認證」技術，鄭松岩說，經過大約3個月時間的試驗，效果良好，中銀香港計劃將這項新技術推廣至全港大約200間分行，並已經提交香港金融管理局審批。

中銀香港近年不斷加大在金融科技方面的投資，以旗下主力開發新產品的網絡金融中心為例，現時約有50至60名員工，鄭松岩估計「很快會達到接近100人水平」；此外，該行今年亦會設立新的創新實驗室，現時亦不斷增聘人手。



▲鄭松岩表示，現正與科學園一家初創企業合作開發，預計到了年中時，可使用臉孔辨識技術，通過手機辦理簡單的電子帳戶程序