

灣區潛力大 最看好深圳珠海

廖偉麟：北上投資擬增至30% 商舖為主

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的出台，為本港投資者帶來不少商機。正八集團主席廖偉麟接受《大公報》專訪時表示，粵港澳大灣區發展為港帶來大機遇，他目標五年後在內地投資佔比從目前的5%增至30%。不過，他亦提及，由於部分港人對內地文化未必有深入了解，相信兩地仍需時磨合，長遠可達成互利互惠。

灣區投資攻略

大公報記者 林靜文（文） 蔡文豪（圖）

專訪

在粵港澳大灣區的九個內地城市中，廖偉麟最看好深圳和珠海，「全世界的模式都係咁，一定要去核心城市，唔好『探錢』去叻四、五線城市。」他並不建議港人投資還未發展成熟的「邊皮位置」，「因為你唔係大投資家，即大型地產商」。

不建議投資「邊皮位置」

國際物業顧問世邦魏理仕最新一份比較全球35個城市樓市數據的報告指出，深圳以68.03萬美元（約530.63萬港元）的平均樓價位列「全球樓價最貴城市」第五位，惟過去一年的樓價微跌0.1%。廖偉麟認為，深圳近年樓價有升有跌，但樓市趨勢是持續增長，加上臨近香港，了解香港模式，「時間就是金錢，我投資傾向選擇經常去或比較近的地方。」而在深圳中，他更為看好前海發展。

港珠澳大橋的落成，拉動了香港與粵西城市的聯繫。廖偉麟表示，港珠澳大橋為珠海帶來發展機遇，尤為看好珠海橫琴的發展。至於廣州，他則認為「要發展的已經發展咗，不是不好，但未來增長幅度會較慢，是一個較為穩陣的投資。」此外，作為廣西壯族自治區政協委員，廖偉麟亦看好南寧乃至整個廣西經濟的未來發展。

目前，廖偉麟的投資有90%在香港，另有5%在內地。他表示，隨着粵港澳大灣區的發展，未來五年將在內地投資3億元至10億元，使內地投資佔比提升約三成，而投資類別則以商舖為主。

香港市場方面，受到網購的衝擊，以



▲廖偉麟投資更看好深圳前海的發展
新華社

及高價奢侈品陸續退場，他預計今年本港商舖租金續跌10%至15%，其中民生舖租金最多有15%增長，但核心地區店舖則跌多過半，「貿易戰未搞掂，今年整體市道無上年咁旺，屬於旺丁不旺財」。至於寫字樓租金亦預計跌5%至10%。

今年本港商舖租金料跌15%

在廖偉麟過去的投資組合中，店舖和寫字樓各佔40%，但隨着近年市道不斷變化，他亦將更多資源投放在寫字樓投資上，料佔未來投資的八成。廖偉麟透露，今年將斥資10億元至15億元在港購入寫字樓物業，「中環、金鐘、灣仔供應少，是最好的選擇。」他指出，內地企業爭相來港上市，對上述地區寫字樓需求殷切，支撐寫字樓租金持續增長，而商舖則主要目標九龍和新界，「一定要有租約才會買。」



▲正八集團主席廖偉麟預計，今年本港商舖租金續跌10%至15%。

廖偉麟簡介

| 年份 | 簡介 |
|-------|-----------------------|
| 2002年 | 加入紀惠集團，初期負責公司的租務及文職工作 |
| 2004年 | 開始正式幫公司買賣物業 |
| 2006年 | 開始自行投資買賣物業 |
| 2010年 | 涉足物業拆售 |
| 2015年 | 自立門戶，成立正八集團 |
| 2018年 | 正八集團申請在港交所主板上市 |

大公報整理

廖偉麟重點言論

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| ● 投資房地產 | 要找核心城市，不要選擇「邊皮位置」或尚未發展成熟地區 |
| ● 未來在內地投資佔比 | 從目前的5%提升至30%，看好深圳和珠海發展 |
| ● 今年香港商舖 | 旺丁不旺財，租金續跌10%至15%，而寫字樓和工廈則跌5%至10% |
| ● 買賣良機 | 市旺出貨，市靜才來買嘢，不要高追 |
| ● 年輕人買樓 | 要揀選鍾意、可負擔的，量力而為，不要「為買而買」 |

大公報整理

年輕人買樓量力而為 不要「人買你買」

香港樓市貴絕全球，年輕人要上樓難上加難。正八集團主席廖偉麟呼籲，年輕人買樓不要「人買你買」，要量力而為，直言「如果硬要買一個自己都唔鍾意的單位，就寧勿買。」他更透露，自己亦是四十多歲結婚才買樓。

做開物業投資的廖偉麟表示，向來不會炒賣住宅，「關乎民生的東西我哋都唔會掂，住房在香港是必需品，如果我炒起

佢，變成人哋無得任，唔想做呢啲嘢。」他表示，多年來只買過一個住宅，便是現在因結婚而買的屋企。

本港樓價持續上升，但廖偉麟說，年輕人買樓前要想清楚是否有迫切性，首選要自己喜歡而又可負擔的，「唔好話人有你有，買啲『納米樓』無用，樓市一逆轉就『死』得最快。」他續說，「單身或未儲到錢的年輕人，可先租樓

，儲到再買。」

作為廖創興家族後人，頭頂「富三代」光環，談起買樓固然是輕鬆的。但廖偉麟則稱：「我二十多歲都無買樓，到四十幾才買。買樓唔係威，我用果筆錢來賺錢更好，總好過利係買樓用晒。」難怪在太太的要求下，才在結婚前一個月買樓的他一直說，買樓並不是必然，喜歡、可負擔才買。

正八集團最快年內上市

廖偉麟在2002年加入母親廖湯慧儀創办的紀惠集團，後來在2015年自立門戶，創立正八集團，去年更向港交所遞交主板上市申請。廖偉麟表示，正八集團淨利潤每年均有雙位數增長，預計最快今年內上市。

廖偉麟介紹，正八集團主要業務為買賣物業包裝，即通過選購一些具翻新價值的工廈，其後對廁所、走廊、內在裝修等一籃子進行店舖翻新，或重新開張，再引入「靚租客」，繼而出售獲利，有關過程大約3個月至18個月。他期望，每年可做兩

至三次，每次利潤約30%至40%。

根據初步招股文件，正八集團2016財年、2017財年及2018財年分別錄得年內利潤2250萬元、1190萬元及2700萬元，主要透過商業物業交易獲得利潤。

據了解，廖偉麟最擅長物業投資，他曾創出一年20億元的買賣成交，有「新晉揸王」、「商廈揸王」、「工廈揸王」之稱。

談及為何公司要取名「正八集團」，廖偉麟解釋，「正」字取自父親廖烈的名字，而「八」則因父親在家中排名第八

。廖烈正是廖創興銀行創辦人廖寶珊的第八子。

事實上，廖偉麟亦曾在銀行當過暑期工，但畢業後便加入紀惠集團。他直言：「以前香港銀行好風光，個個來求你借錢，而家有內地銀行又有虛擬銀行、財務公司，無得玩。」

但他亦認為，「賣了銀行有少少可惜。」至於對銀行業有否情結，他則笑言：「可能細個聽爸爸講（銀行）太多激氣嘢，邊個邊個唔還錢等等，都係中意地產多啲。」

視覺中國陷「黑洞」：日蒸發20億 多基金下調估值

特稿

【大公報訊】內地視覺影像產品和服務提供商視覺中國（000681），因將人類史上首張黑洞照片納入自家圖庫，牽扯出一連串風波，更被揭發該公司將國旗、國徽圖片標註版權。及後，視覺中國作出道歉，但亦難逃前日股價跌停板的命運，市值蒸發約20億元（人民幣，下同），而多家機構投資者亦紛紛「下調估值」。中銀基金、交銀施羅德、財通、博時等多家基金公司接連發布調整視覺中國估值的公告，最下調至20.41元，相當於在4月12日收盤價25.2元基礎上按照兩個跌停板估值。

公募基金認為，由於漲跌停板限制，前日跌停價格並不能反映黑洞照片版權問題給視覺中國帶來的真實負面衝擊。中銀基金在深交所發布基金估值調整的提示公告，公告中稱，自2019年4月12日起，對旗下部分基金（ETF基金除外）所持有的股票視覺中國的估值進行調整，估值價格調整為20.41元。

綜合多隻基金給出的估值，目前對視覺中國最多預估兩個跌停板，既按照20.41元估值；也有不到兩個跌停板，例如交銀施羅德給出的預估價格21元。由於在細分行業處於龍頭地位，去年底有不少基金持有了視覺中國，一些還是重仓持有。根據公募基金年報統計，去年底共有247隻各類基金持有視覺中國，合計持股市值為

1.318億股，按去年底收盤價計算，折合持倉市值達30.74億元，兩隻基金持股超過千萬股。

另外，天津市網信辦此前連夜約談視覺中國網站，責令該網站立即停止違法違規行為，全面徹底整改。視覺中國網站負責人表示，作為平台方管理上存在嚴重問題，將全面徹底整改，在此期間暫時關閉網站，嚴格遵守相關法律法規，自覺接受社會及網民監督。

同時，視覺中國在其微信號「VCG視覺中國」發布致歉信，稱接受廣大網民和媒體的監督批評，全面配合監管部門徹底積極整改。

視覺中國公告指出，截至目前，公司尚不能準確預計整改完成並恢復服務的時間，正在積極、認真履行整改工作，力爭早日恢復服務。網站恢復服務的具體時間，公司將另行公告。

此次黑洞事件引出了視覺中國壟斷地位下存在的一些亂象，天津市互聯網信息辦公室也第一時間對其進行約談並要求整改，與其相似的全景網絡、東方IC等圖片供應商也被扒，網站一度無法訪問。公開資料顯示，視覺中國成立於2000年，是中國首家互聯網圖片公司，2014年，視覺中國借殼遠東股份在A股上市，當時視覺中國旗下已經擁有CFP、華蓋創意（GettyImages中國）、東星娛樂和視覺中國網站四大關聯品牌。

嘉湖三房六球有找成絕響

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓價升到癲，港樓平均價「開開地」逼千萬元，連帶上有車天堂稱的天水圍嘉湖山莊也六球絕跡，一伙3房剛以595萬元易手，為屋苑絕響，最新放盤叫價已達610萬元再推升近3%；嘉湖升價致肥水流向同區栢慧豪園系列，造就栢慧豪兩房也直撲六球。

最新叫價610萬 帶挈栢慧豪廷

中原地產區域營業經理伍耀祖表示，周內連錄4宗3房六球有找成交，最新景湖居11座低層C室，實用546方呎，剛鬆綁以595萬元易手，呎價10897元，原業主2016年4月367萬元買入，帳面賺228萬元或62%。隨着上述3房已為屋苑最後一伙六球有找放盤，現時屋苑3房放盤已達610萬元。

嘉湖樓價升勢快過火箭，購買力流入同區二手。中原地產副區域營業經理文家輝表示，嘉湖兩房屢次破頂，肥水流向價格相若的栢慧豪園系列。栢慧豪廷8座中層D室，實用面積512方呎，兩房望街景，剛沽595萬元，呎價11621元。買家為本區上車客，於農曆新年前已留意嘉湖兩房放盤，本來購買預算520萬，唯上月兩房單位成交加快，盤源急速減少，部分業主提升叫價，兩房單位價格升至550萬至580萬元，令買家覺得價格不合理，故轉移目標，又見栢慧豪園樓齡更新，且附設露台，面積



▲嘉湖山莊三房六球有找成絕響

更大，買家睇樓後即還價兼落訂，卒如願以償。原業主2010年10月以228萬元買入，帳面獲利367萬元，升值近1.6倍。

花旗高層賣碧瑤灣 九年賺860萬

此外，土地註冊處資料顯示，花旗銀行總經理林智剛（LAM CHI KONG LAWRENCE）以私人名義持有的薄扶林碧瑤灣26座中層C室，本月初以1810萬元沽出，實用面積976方呎，2房間隔，呎價18545元。林智剛於2010年以950萬元買入，持貨9年，帳面獲利860萬元或升值91%。

樓價上升刺激大碼成交轉活。美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蓓

指出，首季整體逾2000萬元住宅註冊量上升，當中一手升幅更為顯著，期內該類銀碼一手私樓註冊量錄322宗，較去年第四季246宗按季升約30.9%，當中以一手新盤何文田天籟錄佔最多。同期二手則錄278宗登記，按季升約6.1%，九龍站上蓋華半島佔10宗排榜首。

另中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本月截至10日，二手私宅買賣登記暫錄1608宗，總值138.7億元，預測全月可達約4200宗及360.0億元，將較3月的3469宗及292.0億元，分別上升21.1%及23.3%。估計宗數將創2018年6月4324宗後的十個月新高，金額將創2018年7月362.0億元後的九個月新高。