

樓市交投氣氛轉活 料延至農曆年 十大屋苑周末交投重返雙位數

樓市經歷去年底嚴重的黑暴時期，踏入2020年第2周，似有好轉，4大代理行各自統計的10大屋苑周末（周六及日）成交，經兩個月後重上10宗或以上水平。業界估計樓市短期向好情況會延續至農曆年後。

大公報記者 林志光

當修例風波引發的社會暴亂，在去年11月進入最黑暗時，本港樓市交投也變得死寂，4大代理行於去年11及12月間，所統計的10大屋苑每個周末成交，均遠低於10宗水平，個別周末更跌至2、3宗。

美聯：好消息出籠 重現剛性需求

然經過警方決心平亂及亂象已逐漸緩和後，加上本月首個新盤的銷情不俗，樓市似已重新啟動。4大代理行於過去兩日所錄的10大屋苑成交，由10至15宗不等，為去年10月底或11月初後的10或11周新高，數量重上雙位數字。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，自中美貿易戰首階段有成果，以及內地央行降準等好消息出籠後，不少資金會再投放在樓市上，故市場重現剛性需求，無論一手及二手市場均表現不錯。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，天水圍盤熱銷，以及其餘新盤貨尾也有承接，帶動樓市交投氣氛轉活，買家入市信心增強；二手業主更見臨近農曆新年，叫價肯作讓步下，買家亦順勢入市，刺激二手成交。他料短期內二手交投將繼續活躍。

利嘉閣總裁廖偉強估計，因市場氣

氛正不斷改善，買家入市意欲逐步增強，樓市短期內會維持活躍，甚至農曆年後會爆發小陽春情況。

二手交投情況得以改善，相信與業主肯降價出賣有關。

如東涌東堤灣畔9座低層G室，實用面積821方呎，原由韓國籍投資者於2016年中以625萬元連租約購入，最近因要回國，去年8月以1200萬元放盤，經過多次降價後，為求急售套現，終決定與租客終止租約，並接受買家大幅還價後，終以815萬元以交吉方式成交，呎價只9927元，應是逾2年首次再見低於萬元的成交。

另外，大圍名城1期3座高層NA室，實用面積677方呎，業主剛以1000萬元沽出，較銀行估值低逾10%。

傲龍軒426呎戶沽850萬

世紀21北地產營業董事嚴智贊表示，北角傲龍軒一個中層B室，實用面積426方呎，日前以850萬元成交，呎價不足2萬元，低市價約1成。

此外，市場指出，屯門田景邨田裕樓一個低層2室，實用面積443方呎，剛以180萬元於居二市場沽出，呎價約4063元，應是屋苑逾2年的居二呎價新低。



▲韓國籍投資者賣樓回國，以815萬元沽出東堤灣畔低層單位

10大屋苑周末成交資料

代理行	本周末(宗)	對上周末(宗)	按周升
中原地產	10	3	2.33倍
美聯物業	15	7	1.14倍
利嘉閣	11	7	57.00%
香港置業	12	4	2.00倍

大公報記者林志光製表



▲新地胡致遠表示，Wetland Seasons Park第一期兩房或以下的小型單位佔大多數

Wetland 2期涉699伙 擬農曆年假後推

【大公報訊】記者林志光報導：新地(00016)今年天水圍樓盤Wetland Seasons Park第1期打響頭炮，便急欲於農曆年假後乘勢推出該盤2期，涉及單位近699伙。

該公司副董事總經理雷雲表示，Wetland Seasons Park過去兩輪銷售，已售出約690伙，銷情理想，他預計，短期內透過招標出售10幢洋房，如全盤共710伙能悉數沽清，預計可套現約45億元。由於該盤仍有不少向僑客

公司會加快處理該盤第2期的申請樓花預售，務求能在農曆年後再開盤。

新地代理總經理胡致遠補充說，第2期的共有699伙分層單位，同樣以2房或以下的中小型單位佔大多數。至於認購第1期單位的買家，新界區佔約8成，同區佔其中約25%，其餘港九各佔約1成。

此外，恒地(00012)今年首個推售的樓盤西半山THE RICHMOND，該公司營業(二)部總經理韓家輝表示，

項目最快今日接受認購登記，農曆新年前進行首輪銷售。

該盤昨日有逾1000人次參觀其展覽及銷售處，而早前公布的首批30伙，售價全為1000萬元以下，平均折實呎價近3萬元。

另外，由興勝創建(00896)發展的深水埗WEST PARK，亦剛於網頁上載樓書資料，該盤共有63個住宅單位，實用面積由333至493方呎。預料發展商亦有意搶於農曆年前開盤。

金鐘膺甲廈售價跌幅王

【大公報訊】美聯工商舖資料研究部指出，去年全港甲級商廈售價下跌最勁是在金鐘，跌幅達17.7%，最新平均呎價約3.2萬元，為2017年底的水平。

跌幅最勁榜排第二位的是上環甲廈，全年跌幅約16.7%；尖沙咀則只跌約

3%；本港商業最核心兼供應極缺的中環區，售價堅挺，跌幅僅約0.7%，呎價企穩於4.53萬元水平。

至於甲廈租金方面，去年全年亦以金鐘及上環表現最差，各呎租下跌約14.6%及12.8%，最新各約64.4元及61.3元。

利寶閣轉型輕資產 盒馬開店中店

【大公報訊】記者吳榕清上海報導：利寶閣日前宣布斥2240萬元人民幣收購上海新玖記與上海耀良70%的股份，同時亦與上海盒馬科技有限公司簽訂框架合作協議，以加速開店步伐。

根據協議，利寶閣將收購上海新玖記設於盒馬共32家店中店，收購完成後，上海新玖記的既有管理團隊將維持不變，兩家品牌聯手可以發揮良好的協

同效應，有利於利寶閣滲透以上海為中心的華東地區，提升公司的盈利能力。

是次收購目的，其一是擴大利寶閣公司門店數量，將物業由大灣區擴展至消費力強勁的上海地區；其次是革新服務模式，從原先單一的酒店堂食服務，發展至包括堂食、外賣、零售在內的多管道銷售模式；再者，新玖記是盒馬的首批合作夥伴之一，在新零售方面有豐

富經驗，可以協助利寶閣將熟食零售化以及電商化。預計今年年底前，利寶閣在內地的門店數量會增至合共60家以上。在被問及為何選擇進軍上海時，利寶閣集團主席陳振傑稱，首先利寶閣目前已轉型至輕資產商業模式，快速擴大合作地區是第一考慮因素，而且香港700萬人始終比不及上海兩千萬人的消費力，是為了公司和股東的利益考慮。

估值虛高 蝕錢企業IPO嚇怕投資者 美初創科企逆風尋上市契機

2019年獨角獸公司WeWork上市失敗、召車平台Uber、Lyft的上市失利引起美國科企的反思。2020年的美國科企IPO市場仍面臨強勁的逆風，在充滿不確定性的背景下，預計房屋租賃平台Airbnb及食品配送公司DoorDash等科技初創公司將逆風而行，尋求上市。

全球經濟危與機之美國科企IPO

大公報記者 張博睿

在獲利多年後，提供私人房舍出租的網絡平台Airbnb陷入虧損，原因是為應對增長放緩而增加了支出，並進行了一系列收購以擴大業務。但Airbnb逐漸積累的知名度及對世界各地旅遊業產生的深刻影響，令其無疑將是今年最受期待的交易。該公司可能尋求直接上市，追隨Slack和Spotify的腳步，意味着股票將公開掛牌交易，但不會籌集任何資金。

WeWork倒閉吹起寒風

WeWork的瀕臨倒閉令許多即將上市的初創公司意識到，巨大的規模和增長不再意味着上市成功，因此他們正在相應地作出調整。雲端數據存儲初創企業Snowflake就是其中之一，首席執行官Frank Sloatman證實公司正在進行IPO工作。自2012年以來，Snowflake已籌資近10億美元，去年其客戶數量增長4倍達2400人，收入增長了237%，員工人數增加了一倍。

跨境電商平台Wish主張以親民的價格給消費者提供優質的產品，且通過精確的算法技術，根據用戶的喜好推送他們感興趣的商品信息，目前已成為北美最大的移動電商平台和全球第6大電商平台，Wish去年8月在General Atlantic的牽頭下再籌資3億美元，公司估值提高到了112億美元，投資者紛紛期待在IPO市場上看到該公司的身影。

由軟銀支持的食品配送初創公司DoorDash增長迅速，該公司已獲得了幾筆出色的融資，包括軟銀(SoftBank)牽頭的5.35億美元融資，這家擁有6年歷史的公司在最新一輪融資後估值接近130億美元。據報道，DoorDash正在考慮IPO並正在與多家銀行談判。

與想像不同的是，2019年IPO的公司中表現最好的是一些業務穩健的中小企業，建築管理軟件公司Procore Technologies即是這樣的公司，通過統一的平台幫助建築專業人士在預算範圍內高效、及時地



▲Airbnb爭取今年上市

管理風險和建立優質項目。該公司已聘請高盛牽頭進行IPO，目前對該公司的估值可能達到40億美元。

金融科技初創公司Robinhood通過程式提供免佣金的股票交易，從客戶資金中賺取利息，其「年輕化」、「加密交易」的模式受到投資者的歡迎，市場猜測該公司亦可能會申請直接上市。

提供免費在線信用報告及財務管理工具的初創科企Credit Karma亦計劃於今年上市。信用分數和報告由Experian, TransUnion, Equifax三家大公司提供，費用較為昂貴。聯邦法規定居民每12個月有權向三家公司之一索取一份免費的信用報告，但不包括信用分數。然而銀行、保險、地產公司等決定是否借錢給美國居民時都頻繁需要用到該分數，因此Credit

Karma抓住機遇，免費提供信用分數給用戶查看，獲得流量後關注度後從在該網站打廣告的公司手中收取廣告費用。

Instacart擴業速度超預期

此外，送貨平台Instacart曾作為全食超市(Whole Foods)的獨家送貨營運商而得以迅速發展。在亞馬遜收購全食並推出新的貨物遞送服務後，Instacart終止了該合作關係並遭遇了前所未有的挫折，不過Instacart仍在以超出市場預期的速度擴大業務，宣布擴大與Publix、CVS等零售店的合作關係並持續引入更多的零售店，吸引愈來愈多投資者的目光，首席執行官Apoorva Mehta在一年前表示公司一定會IPO。

2020年有機會上市的美國科技公司

公司名稱	已獲風險投資	公司類型或主營業務
Airbnb	31.00億美元	私人房舍出租的網絡平台
DoorDash	21.00億美元	食品配送初創公司
Instacart	18.70億美元	貨物遞送平台
Wish	16.00億美元	跨境電商平台

大公報記者張博睿製表

投資者現戒心 門檻恐提升

【大公報訊】隨著WeWork上市觸礁以及2019年美國科企疲軟的上市表現，投資者逐漸不願接受虛高的私人市場估值的情緒變得強烈，美國科技公司IPO將面臨更高的門檻。

大多數去年上市的科技公司在年末最後一個交易日的收盤價都低於發行價，優步(Uber)、Lyft、Slack等公司都平均以股價較首日發行價下跌40%的糟糕表現結束了2019年。

網約車公司Lyft和優步分別在去年的3月和5月份上市，然而上市非但沒有獲得熱捧，反而受到投資者對其巨額虧損的質疑。之後投資者對其他一系列仍在虧損的IPO公司變得愈發緊張，Slack、Pinterest等公司都未能激發投資者的興趣。這些公司儘管處於全球增長最快和估值最高的初創公司行列中，但一直在蝕錢。

投資者愈來愈不願接受虛高的私人市場估值，且這種情緒在WeWork上市失敗後變得更加強烈，這家被過度炒作的共享辦公室公司在9月中旬取消了上市計劃，原因是投資者對其不穩定的財務狀況和是否擁有完整的公司治理結構產生了質疑。2019年在WeWork上市失敗之前上市的20家科技公司中，有16家公司的市值在WeWork崩潰後平均下滑了23%。

科企IPO市場被一層明顯的寒意籠罩，令公眾投資者進一步有理由反思那些估值已達數十億美元，卻仍在燒錢的公司的商業模式。金融數據服務商Dealogic的數據顯示，自WeWork的母公司取消其IPO以來，美國只有7家科技公司上市。