

# 二手捱打 翰林峰持貨三年蝕65萬沽

【大公報訊】飽受第五波疫情困擾，二手爆發蝕讓劈價潮，單日再錄三單血案，包括西營盤翰林峰一伙1房剛賣九球，持貨逾三年蝕逾65萬元；此外，上水龍豐花園單位低見120萬元，蝕蝕40萬元。

利嘉閣分行經理何詠詩表示，西營盤翰林峰1座中層B室，實用面積約334方呎，一房間隔，望開揚景觀，新近以900萬元易手，呎價約26946元。據悉，原業主2018年6月買入價約965.1萬元，是次轉售賬面虧蝕約65.1萬元，3年多單位賬

值約6.7%。屋苑現有約70個單位放售，叫價由578萬元起。

## 愛炫美劈劈164萬易手

北角柏傲山又錄蝕讓。世紀21北山地產營業董事嚴智賢稱，北角柏傲山1座中層A室，實用面積1078方呎，3房連工人房間隔，座向西面，景觀開揚，由區外換樓客以3000萬元接貨，呎價約27829元，屬市價水平。據悉，原業主2015年5月以3029萬元購入，持貨近7年賬面蝕讓29萬元離場。

二手捱打，連車位也難逃一蝕。美聯聯席區域經理葉容生表示，上水龍豐花園地庫B單號車位，原叫價148萬元，剛大劈近30萬元或近19%，由投資者以120萬元接貨，原業主2019年8月以160萬元買入，賬面蝕40萬元。

不少業主腳軟減價。中原地產荃灣區高級資深區域營業董事程尚表示，荃灣海之戀，愛炫美5B座高層C單位，2房間隔，實用面積534方呎，望海景連企理裝修。原業主去年8月放盤，原先叫價1250萬元，呎價約23408元；至今年1月

中旬，因應疫情惡化兩度劈價至1100萬元，終有買家探盤，埋門再劈一口以1086萬元轉手，前後累劈164萬元或13%，呎價約2萬元。原業主2017年9月以938萬元購入，呎價約17562元，持貨近5年轉手賺約14%。

程尚表示，疫情影響下，不少業主調整售價，有買家把握機會入市。海之戀本月4宗成交，全是兩房單位；上月則以一房及三房佔多。

個別投資者疫市積極出貨。中原分行經理胡鴻洲表示，市建局早前透露有

意將佐敦「八文樓」重建或西九龍另一個地標式的綜合發展區，令「八文樓」再成市場熱話。有資深投資者伺機放售7伙，實用面積由565至850方呎不等，全數連租約，每月租金由1.98萬至2.84萬元，現時叫價580萬元至880萬元，共涉款5228萬元，屬貼市價。預計租金回報率2.9厘至4.6厘，回報吸引。

# 萬科郁亮：內房進入「黑鐵時代」

## 行業利潤僅10% 須節衣縮食背水一戰

### 行業變革

萬科（02202）主席郁亮近日在萬科年會上發言，稱今年對內地房地產行業來說，是「破釜沉舟、背水一戰」的一年，又指房地產行業已經過渡了「黃金時代」，進入「黑鐵時代」，利潤低至10%，不能再用過往思維去經營，一定要節約成本，減少開支。他又強調房企要專業化、全職化，才能生存下去。未來萬科要開發、經營、服務並重。只有做全能冠軍才能盈利，過往一樣分開做單項是無法賺錢的。

大公報記者 趙建強

在大會上，郁亮指2022年不單是集團「破釜沉舟」、「背水一戰」的一年，也是一個新時代的開始，要通過戰略一機制一文化一組織一人，五方位的變革，將此串連在一起，以適應新的時代。

### 郁亮：飛機不再坐頭等艙

他明言，如今房地產行業呈現兩大特徵，一是進入縮表出清階段，二是進入新發展模式。所謂新發展模式，可概括為一個中心，三個基本點。一個中心，就是解決老百姓居住問題。三個基本點，分別是房住不炒、租購並舉，以及人、地、房之間的匹配。

他提出，房地產行業進入縮表出清階段，要去金融化，因為國家不允許房地產佔用過多金融資源，也不能允許居民因買房背負高額的債務負擔，郁亮相信，縮表出清對於房企來說是一場生死之戰。但他亦相信解決老百姓居住問題是基本政策不會改變，會釋放一些需求，其中不少需求會轉去「租」市。

面對重大變化，郁亮認為，萬科也要做相應改變。比如投資方面需要進一步思考，面對市場分化萎縮、利潤非常有限的時候。萬科需要更高質量的投資，要由過去均勻、分散式投資轉為向市場表現更好、團隊操盤能力得到證明的地方集約化投資。

在組織方面，郁亮認為未來萬科不需要那麼多產品線、負責人。集團已經將65個首席客戶官精簡到14個人，將多出來的51個同事分配到其他部門中，以減省，精簡人手。

利潤方面，郁亮指房地產已經不是「黃金時代」，而是進入了「黑鐵時代」，利潤大幅下降，不

能再用過去的思維、體系去運作，未來福利、補貼都要跟黑鐵時代相適應。

他舉例，現在已經是10%左右微利的行業，如果所有業務都是外判，每個外判都要賺10%，集團肯定沒錢賺，所以未來要「流程再造」，盡量將各項流程自行處理。郁亮稱：「面對今天的黑鐵時代，現在很多用成本加成方式的收費模式都會被顛覆掉，過去的大手大腳、做二傳手、假手於人，層層轉包的方式一定是不可行的。」

在文化方面，萬科強調八個字，就是「節衣縮食、戰時氛圍」。他更透露自己出行時亦以身作則，已經不會買頭等艙的機票。「一切工作都圍繞打仗進行，圍繞止跌回穩提升、縮表出清和『長肌肉』三項主要任務展開」，與之無關的工作都放在次要位置。

### 大和料行業下半年復甦

此外，萬科已經取消原來的合夥人層級，所有集團合夥人全部下沉到所在單位。

展望內房行業，美銀預料，不少發展商將在3月面臨困難，相信關鍵是如何令到內地買家信心回復。

大和指出，自去年10月起，中央對內房有支持政策，料最嚴重的監管壓力或已過去，但未來仍有一些不確定性，相信隨着行業由今年下半年或進一步復甦，除開發商還債能力以外，其他因素亦越來越重要，對行業保持中性看法。該行稱，雖然投資者對內房仍有各種擔憂，內房前景仍然受到不確定性的困擾，並且政策有機會持續改變，但相信主要內房企業能夠抵禦周期性低迷，並實現持續市場份額擴大。

### 郁亮年會講話重點

<b>談戰略</b> 今年背水一戰，行業進入縮表出清階段	<b>談組織</b> 行業進入黑鐵時代，擺脫黃金時代的慣性	<b>談文化</b> 節衣縮食、戰時氛圍
<b>談人</b> 萬科缺乏做好的態度和負責的精神		
<b>談機制</b> 萬科提供事業的舞台、發展的機會，而不是單純的給錢		

來源：網傳郁亮年會發言稿

大公報記者倪巍晨整理

## 人行：不將地產作短期刺激經濟手段

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：針對樓市，人行近日在「2021年四季度貨幣政策執行報告（下稱，報告）」中強調，要牢牢堅持「房住不炒」定位，堅持「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，維護住房消費者合法權益，更好滿足購房者合理住房需求。

報告指出，牢牢堅持「房住不炒」定位，堅持「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，堅持「穩地價、穩房價、穩預期」。同時，實施好房地產金融審慎管理制度，加大住房租賃金融支持力度，維護住房消費者合法權益，更好滿足購房者合理住房需求，促進房地產市場健康發展和良性循環。

興業銀行兼華福證券首席經濟學家魯政委留意到，對比去年三季度的報告，四季度報告雖刪除了「保持房地產金融政策的連續性、一致性、穩定

性」，但增加了「更好滿足購房者合理住房需求，促進房地產市場健康發展和良性循環」等表述，表明房地產金融政策將更靈活，他相信，伴隨着LPR（貸款市場報價利率）的調降，以及部分地區房價的下跌，2022年個人房貸加權平均利率有望下降。

交銀金研中心資深研究員夏丹表示，2022年「房住不炒」的調控總基調不會改變，房地產行業及微觀政策將側重執行層面的糾偏。具體看，政策將加強預期引導，支持居民合理的剛需住房需求；探索新的發展模式方面，政策料通過加快發展長租房市場、推進保障房建設等，對現有住房體系進行完善和補充。此外，為促進整體市場的健康發展和良性循環，政策還會合理支持開發商正常的開發、併購及相應的貸款、發債等融資需求。

## 人行：引導金融機構有力擴大貸款投放

### 新聞追蹤

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：人行在最新的貨幣政策執行報告裏定調下階段工作重點，包括穩健的貨幣政策要靈活適度，加大跨周期調節力度，發揮好貨幣政策工具的總量和結構雙重功能，注重充分發力、精準發力、靠前發力，既不搞「大水漫灌」，又滿足實體經濟合理有效融資需求。

人行強調，中國是具有強勁韌性的大型經濟體，經濟長期向好的基本面沒有變，構建新發展格局的有利條件沒有變。不過，當前中國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，外部環境更趨嚴峻和不確定。鑒於此，下一階段，將堅持穩字當頭、穩中求進，加大金融對實體經濟的支持力度，繼續做好「六穩」、「六保」工作，為保持經濟運行在合理區間營造適宜的貨幣金融環境。

對比去年三季度的報告，此次四季度報告繼續沿用「保持流動性合理充裕」、「增強信貸總量增長的穩定性」、「保持貨幣供應量和社會融資規模增速同義經濟增速基本匹配」、「保持宏觀槓桿率基本穩定」等，但增加了「引導金融機構有力擴

大貸款投放」的表述。此外，報告繼續要求「加大對小微企、科技創新、綠色發展的支持力度」，但三季度報告提及的「發揮好結構性貨幣政策工具作用」，被改為「結構性貨幣政策工具積極做好『加法』」。

降低融資成本方面，去年三季度與四季度報告均強調「健全市場化利率形成和傳導機制」，但三季度報告要求的「繼續釋放貸款市場報價利率改革效能，優化存款利率監管，推動小微企業綜合融資成本穩中有降」，在四季度報告中換成了「發揮貸款市場報價利率改革效能，穩定銀行負債成本，引導企業貸款利率下行」。

### 結構性貨幣工具料吃重

西部證券宏觀首席分析師張靜靜認為最新報告對貨幣政策的表述類似前期，從1月金融數據看，前期政策效果正在顯現，若數據持續轉好，總量型貨幣政策工具的必要性將會下降。

對於「流動性」，廣發證券資深宏觀分析師鍾林楠指出，四季度報告表述與三季度基本相似，但政策表述上比三季度報告更積極，特別是「有力擴大」貸款投放。

展望未來，張靜靜預期，隨着碳減排支持工具、煤炭清潔高效利用再

貸款等其他結構性貨幣政策工具的陸續推出，結構性貨幣政策工具會在貨幣體系中扮演越來越重要的角色。

今年貨幣政策方面，交銀金研中心資深研究員夏丹判斷，人行將繼續透過MLF（中期借貸便利）、OMO（公開市場操作）等多種常規工具對中短期流動性進行調節，並綜合利用全面或定向降準、降息等操作強化跨周期與逆周期調節。她預計MLF利率、LPR（貸款市場報價利率）或仍有5至10個基點的調降空間，5年以上期限LPR亦可能再度調降，「不排除央行靈活使用降準等操作強化逆周期調節的可能性」。

匯率方面，去年三季度與四季度報告均將「保持匯率在合理均衡水平上基本穩定」作為目標，且都要求引導市場主體樹立「風險中性」理念，但四季度報告特別提出匯率政策須「以我為主」，要求「處理好內、外部均衡的平衡」。

報告還顯示，防範化解重大金融風險取得重要成果：宏觀風險得到有效控制；穩妥處置重點高風險機構；集中整治金融亂象，嚴厲打擊金融違法犯罪活動；影子銀行風險大幅收斂；有效應對外部衝擊風險；將反腐治亂與風險處置緊密結合。

## 科網巨頭回吐「疫情紅利」

### 財經分析

香港第五波疫情愈演愈烈，美國卻開始放寬防疫措施。進入2月以來，先後11個州政府宣布解除室內公共場所的強制佩戴口罩令。美國社會認定新冠「流感化」已成定局，截至本周五，全美過去7天平均日增染疫入院人數1.3萬人，較前一周下降25%；惟死亡人數在突破九十萬大關後繼續攀升，過去7天平均日增2400人，較前一周增加3%。

從上市公司的業績來看，北美居民擁抱線下生活的拐點其實來得更早。Facebook更名Meta後公布份財報顯示，去年四季度，公司全球用戶減少了50萬。其中，在美國與加拿大這兩個利潤最為豐厚的市場，用戶增長規模近乎停滯。數據披露後，Facebook股價暴跌26%，市值一日蒸發2400億美元，創下美股歷史最大跌幅紀錄。

要知道，Facebook自誕生以來堪稱用戶收割機，增長速度一直都是業界標杆。公司用戶規模從0到5億花費了六年時間，從5億到10億僅用了兩年。由於Facebook的廣告營收長期佔據整體收入的九成以上，用戶規模及活躍度自然成為了業績增長的「生命線」。而在2020年，蘋果更新操作系統iOS 14，其中加強了對於用戶隱私的保護，即用戶可自行選擇是否分享個人數據給開發

商。此舉對Facebook的廣告收入已造成巨大壓力，如今自身用戶增長又遇瓶頸，果真是禍不單行。

另一業績翻車的互聯網巨頭是Netflix。去年四季度平台推出的《魷魚遊戲》火遍全球，但最新財報顯示，四季度付費用戶增加828萬，低於預期中的850萬，而公司預計本季的訂閱用戶250萬，也遠低於626萬的預估。需注意的是，上一季度新增用戶中，90%來自美國和加拿大之外的地區，北美市場在迅速萎縮。

過去五年中，Netflix每年增加約2600萬客戶，但2021年全年只增加1800萬。公司首席財務官Spencer Neumann在電話會議上承認，Netflix在疫情期間的增長數字過於好看，導致其為未來的增長設定了過高的標準。

美國在線健身平台Peloton曾是本輪疫情的主要受益者。2020年5月，當美國啟動「居家令」限制時，公司旗下的聯網健身設備——自行車與跑步機訂單暴增，整體收入較一年前飆升了66%，超過100萬的用戶報名參加了該平台的在線運動課程。但隨着疫情消退，線下健身房恢復營業，Peloton上季度利潤虧損高達4.39億美元。公司行政總裁John Foley本月宣布辭職，同時裁減20%的員工（2800人），並暫停了工廠擴建計劃。