

車位爆炒屢創天價

發展商拆售火上加油

11月初政府出招加辣，打擊住宅樓市，投資者見招拆招紛紛轉戰車位市場，現本港車位價格有被炒高趨勢。美聯預測，車位成交量升勢會持續一段時間，除非發展商有新盤推出並給予稅務補貼；惟高價方面或遇瓶頸，因車位投資者要綜合權衡租金回報。

香港商報記者 王理琪

財經專題

隨着11月初推出針對住宅物業的新辣招後，依賴購置二手房的收租客及內地的掃樓客大受重創，動輒百萬元、甚至千萬元的繳稅額，令部分投資者望而卻步。惟此次僅為在原有「辣招」基礎上「加辣」，並非新招，故而發展商同投資者均能迅速應變以避稅，其中轉投車位受到市場追捧。

車位受捧氣氛早早開始醞釀，早在「辣招」出台前8天，即10月28日，西半山豪宅瑛珀一車位以480萬元沽出，成功晉升新「車位王」，更較舊紀錄高出逾13%。據代理指，此車位能以高價成交，主要原因在於同區業主非富即貴，極具財力，一般不願輕易將車位放售，在供不應求的情況下，促使此車位高價成交。

發展商乘勢拆售樓盤車位

11月5日，政府「加辣」政策出台，由於政策僅針對住宅市場，車位並未涉及其中，故而本港車位炒作氣氛現被推高。其中，車位高價成交案例再次出現。位於英皇國際(163)在西環的「維港峰」樓盤的兩個天價車位被同一買家收入囊中，售價分別為459.8萬元及437.8萬元，晉升香港第二、第三貴的车位，僅次於西半山瑛珀的、價值480萬港元的「車位王」。

與此同時，開發商乘勢而為。在「辣招」影響導致市場前景不明朗情況下，開發商紛紛封盤，改為拆售樓盤車位，令市場車位供應量有顯著提升。據中原報告，截至11月23日，今年11月份整體車位(包括住宅、寫字樓及工廈車位)買賣合約登記暫時錄得729宗，總值10.92億元。金額已經超越10月整月的10億元，上升9.2%，創2015年11月後的12個月新高。預測11月全月整體車位登記宗數約800宗。

美聯：資金暫轉入車位市場

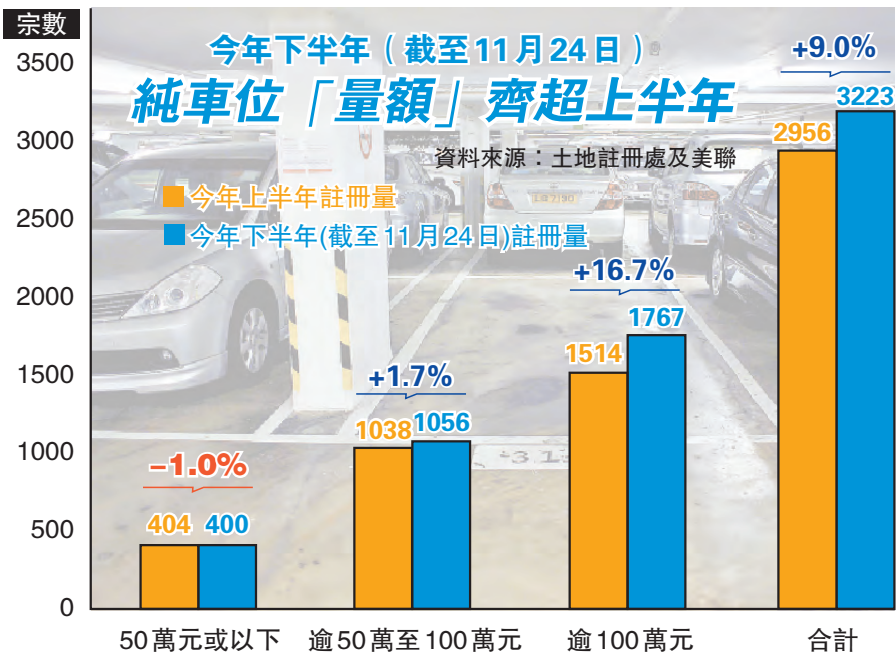
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇則指，11月政府出招加辣，打擊住宅樓市，令不少資金轉投車位市

場。近期車位投資備受追捧，加上發展商和大業主積極拆售車位，帶動車位買賣明顯增多。估計會推高今年12月份的整體車位(包括住宅、寫字樓及工廈車位)買賣登記至1000宗高水平。

在車位市場氛圍一片向好情況下，是否會迎來本港市民投資車位熱潮？

對此，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，在政府加辣情況下，開發商紛紛出售車位，並給予買家補貼，短期來看，車位確有投資機會，部分資金亦會暫時轉入車位市場；但市場熱度能持續多久取決於發展商推盤策略，發展商一旦重啓新盤，並且推出相應稅務補貼政策，那麼車位市場成交量會有所回落，惟暫時並未見到此種情況。

車位成交價方面，他則表示，車位不是消費品，從



投資角度來講，歸根結底是要看回報率的，如果租金水平跟不上，那麼高價成交有難度。

目前，「誠哥」亦已有動作。長實地產(1113)日前已決定將位於將軍澳的70個車位，由出租改為出售，首先放售50個，定價140萬至165萬元，同時提供長達兩年、每月2000元的租金津貼。相關管理層表示，車位現在的每月租金為4500元，加上租金津貼，每月租金增至6500元，投資回報率最高可達5.6%。

中資會否掃車位？

拆局解碼

「辣招」出台後，內地「掃樓團」亦被殃及，儘管有錢人仍然很任性，幾千萬的稅說交就交，一點都不含糊，但此政策仍是將大部分內地資金擋在了港地之外。

住宅無下手之處，車位則成了聚光燈下的焦點，市場從來如此，說是見風使舵也好，說是乘勢而為也罷，資金總要尋覓出路。

恰逢人民幣現下行壓力，內地資金南下現在已不是什麼稀罕事。君不見內地資金「掃住宅」、

「掃商廈」、「掃保險」，下一個被掃的會不會是「車位」呢？

筆者諮詢專業人士意見，普遍認為內地資金很難對「車位」感興趣，因在內地，車位租務市場尚不成熟，買賣市場回報率亦是有限，在這樣的觀念下，香港車位很難獲得內地資金大佬青睞。況且，在本港車位投資已經火熱的氛圍下，尚未有內地資金投資車位的成交案例，以後更是較難看到。

王理琪

綠之韻：資本戰略下大健康產業的實踐典範

當世界經濟處於金融危機「嚴冬」的時候，這家以健康產業為主導，以社會責任為擔當，以高科技為抓手，從而實現健康、產業、資本、科學、人才高度融合發展的綠之潤集團卻呈現出一道溫暖的亮色，令業界震撼。

圖/文：唐竟淳 伍均哲

將帥說

「這是一個掘金大健康產業的創業時代，伴隨著互聯網、雲計算、物聯網等高端信息技術的廣泛應用，跨界融合、資本運作已經成為大健康產業發展的一種新常態。在這樣的時代背景下，大健康產業中的每一個企業，未來都可能是健康產業鏈條中的某個環節，只有將整個資本與產業有機融合在一起，形成全景式健康產業鏈和大產業集群優勢，才能發揮更大的作用，創造出更大的價值。」

——香港長沙商會副會長、綠韻控股集團董事局主席 胡國安

新聞透視

大健康產業從未像今天這樣熱門，並成為G20的焦點，「健康中國」上升為十三五國家戰略。《「健康中國2030」規劃綱要》的頒布實施，已呈現出一個蘊含20萬億寶藏。

作為一家服務於大健康產業十四年之久的國內知名企業，綠之韻集團提出了「大健康+大數據+大資本」戰略規劃，企業核心競爭力不斷增強。



諾貝爾經濟學獎獲得者埃爾文·羅斯與集團高管、經銷商代表合影。



集團總部全景圖

以產品為導向

延伸和完善大健康產業鏈條

「工欲善其事，必先利其器。」十多年來，綠之韻集團始終堅持「以產品為導向」的發展理念，所推出的產品都緊緊圍繞綠色、天然、健康和養生理念，以產學研結合為模式先後與多所科研院所，中南大學、湖南省中醫藥大學、南京大學等國家重點高等院校達成戰略合作，同時聚集了中國工程院院士周宏韻，中國螺旋藻之父曾昭琪、張媛貞教授等大批專家教授的產科研隊伍，具有較強的創新科研能力。同時，持續加大科研資金投入，注重培養和引進品牌、管理、研發、組織、人力資源、教育培訓等多方面人才，努力將資源優勢、人才優勢轉化為技術優勢、市場優勢，具有長遠戰略發展眼光。

綠之韻集團始終專注於大健康產業發展，不斷提升

和完善產業價值鏈。產品涵蓋健康食品系列、護膚品系列、日用品系列以及健康生活、生態紡織、低碳科技、抗衰老系列等百餘品種；生產種植基地遍布湖南長沙、益陽、瀏陽、江蘇南京、廣東廣州等地，先後獲得30餘項國家專利，並相繼通過五項國際權威認證，銷售網絡覆蓋全國大部分省市及馬來西亞、印度尼西亞、南非、香港等國家和地區。2013年，綠之韻集團正式啟動了「互聯網+直銷」經營模式，綠韻創客正式上線運營，加速謀劃全球化、大數據和集群化的大健康產業發展。

「康養產業集群」戰略

與人類、社會實現共享發展

集團董事局主席胡國安認為，綠之韻集團要想在複雜、多變、極富挑戰的競爭環境中不斷發展壯大，必須對自己的經營行為進行科學統籌、前瞻謀劃。

隨著國家不斷深入推進「互聯網+金融」改革，「雙創」「四眾」和「互聯網+」的利好政策加持，綠之潤實施了「康養產業集群」戰略。搭建以大數據建設為基礎的健康管理體系，將健康檢測、健康教育、健康干預、健康大數據管理融為一體，就是綠之韻未來發展的重點方向。

綠之韻打造的「康養產業集群」的戰略，其實就是一個共享經濟在大健康產業的生動實踐。基於「穩定配對」算法與共享經濟的設計要求，綠之韻集團構建數據公司服務於「大健康產業集群」，並建立「綠之韻」的集康養產品、醫療機構、養老機構、金融服務產品「多元一體」的「穩配方案」，一改過去健康產業中單向尋求資源匹配的局面，有效地推動了資源之間的主動銜接和穩定匹配。

據了解，未來10年，綠之韻集團將建成1000家健康管理體驗店，將健康檢測、健康教育、健康干預、健康大數據管理融為一體，通過實施「康養產業集

深港通 終於確定窗口期

顏安生

金融瞭望

市場預估11月21日開通的「深港通」並沒有如期啓動，於是乎引來各方猜測，因為從技術層面來看，由於滬港通已經開通二年，深港通完全不存在任何技術問題，那麼，唯一的原因就在於深港通眼下還不是開通的最佳時間，內地監管當局仍在等待最佳的開通「窗口期」。

為人幣國際化鋪路

市場早就猜測，深港通較之滬港通未必有革命性的變化，但在開放度上成為滬港通的升級版不是最值得期待的，畢竟，作為中國內地資本市場開放的重要舉措，以及人民幣國際化戰略的重要措施，如果兩年後的深港通仍是滬港通的翻版，那麼，其開通的意義就不大，也不需要搞什麼路演。然而，11月18日，深港通首場內地路演在深圳證券交易所舉行。深交所總經理王建軍、香港交易所行政總裁李小加、中國證券登記結算有限公司周明皆慎重其事參加了路演。這也從另外一個角度告訴投資者，深港通與滬港通真的不一樣。

深港通作為一個開放度更大的市場舉措，毫無疑問，其推出必須要充分考慮當下的市場環境。然而，今年以來，雖然內地A股市場、港股乃至海外資本市場都相對平靜，沒有出現劇烈的大起大落，然而，人民幣卻出人意料地呈現持續貶值的態勢。儘管中國經濟表現良好，遠好於美國經濟的實際情況，但人民幣相較於美元反覆呈現弱勢。還令人擔心的是，市場上瀰漫着一股濃烈的看空人民幣前景的氣氛。

要知道，無論滬港通還是深港通其根本宗旨還是在於為人民幣國際化進行鋪路，因為，眼下為止，人民幣還不是自由兌換貨幣，還不能夠直接在海外市場上進行直接投資，這個問題不解決，人民幣就不可能成為真正的國際投資貨幣、國際儲備貨幣和國際結算貨幣，人民幣的所謂國際化目標也只會是紙上談兵。因此，通過啓動滬港通和深港通，在有限度開放的條件下試水人民幣投資境外資本市場，從而測試國際資本市場對人民幣的接受度和認可度，以及如何對人民幣在境外市場的監管等一系列工作，為人民幣下一步更大的開放作好準備。

然而，深港通眼下所面臨的時機似乎並不合適，因為，啓動深港通的重要目的之一就是要測試人民幣在國際資本市場上的反應，亦即人民幣匯率會因為國際資本市場接受度較高而出現上升或者升值，或者相反，人民幣會出現貶值，然而，深港通只聞樓梯響，人民幣卻見風就是雨，出現節節貶值的勢頭。如果此時推出深港通，其意義和作用顯然要大打折扣。