

摩根大通被调侃为富士康 金融行业高富帅健康堪忧

摩根大通全球办公室在一月内出现 3 起自杀事件,被外界调侃为“深圳富士康”。系列自杀事件显示金融从业人员压力大,身心健康堪忧。

18 日下午,一名李姓男子从香港中环的遮打大厦 30 层天台坠楼。警察到场封锁道路,救护车将伤者送到律敦治医院抢救,但告不治。目击者称,警方曾试图劝阻该男子,但并未成功。

摩根大通的亚太总部设在香港,公司在遮打大厦租用了 10 层的办公楼。摩根大通已经确认,该名男子姓李,是旗下雇员。为了表示对当事者的尊重,目前摩根大通拒绝进一步评论,并同时对家属表示哀悼。

这已经是摩根大通一个月来第三位银行家去世。1 月 27 日,摩根大通欧洲总部伦敦一名 39 岁的高级经理 Gabriel Magee 跳楼身亡;2 月 12 日,摩根大通全球程序交易的一名执行董事 Ryan Henry Crane 在纽约也跳楼身亡。

据美国地方媒体 Stamford Daily Voice 报道,Crane 年仅 37 岁,哈佛大学毕业,已经在摩根大通工作了 14 年。

实际上,金融从业人员工作时长,压力大的事实早已众所周知,早在 2008 年金融海啸爆发时,出现多位金融人士自杀现象,即使经济逐渐好转,但由金融行业压力大引发的自杀现象则从未停歇。

1 月 26 日,德意志银行 58 岁的银行家 William Broeksmit 在家中自缢身亡;1 月 29 日,罗素投资集团首席经济学家 Mike Dueker 因工作不愉快,跳楼身亡;几天后,American Title 公司创始人兼首席执行官 Richard Talley 在家中吞枪自杀。

2 月 15 日,中国银行总行一名独居的年轻同事在春节长假期间猝死在自己的房中,春节长假过后两天还没来上班,直到警方破门而入才发现他已经去世四天。(徐欢)

“双辣招”法案 立法会二读遇波折

香港立法会昨日恢复被外界称为“双辣招”的二读印花税法例法案,但是,期间有立法会议员提出终止辩论的动议,最终因支持票不足一半,终止辩论的动议被否决。

据悉,在昨日香港立法会恢复二读印花税法例法案时,会计界议员梁继昌提出中止辩论,香港自由党议员田北俊则表示支持特区政府依法施政,建议政府应对业界的承诺写进法案条例,并认为即使延迟一两个月再恢复二读,对市场影响也不会太大。

香港运输及房屋局长张炳良对梁继昌的提议表示遗憾,他认为现在是关键时刻,因为市场仍在揣测此项法案能否获得通过。他指出,香港特区政府需要聆听各方意见,才会作出加强辣招要“先审议,后订立”的承诺,如果调控辣招现在被废止,则香港的楼市可能会有大的波动。目前有超过 3000 宗可能要缴交相关税项的交易,涉及约 43 亿港元的资金。他强调,如果要律师事务所长时间保管这些大笔款项,情况并不理想,因此建议立法会要尽快通过法案。(吕锦明)

港府否认旗下 多只基金入不敷出

日前,香港特区政府旗下账目以外的多个基金被指入不敷出和回报率跑输于外汇基金。对此,香港财经事务及库务局局长陈家强昨日在书面回复无党派立法会议员谢伟俊时否认存在入不敷出的情况,并强调不能单以投资回报评定是否有人不敷出的情况。

陈家强书面列出各基金的投资回报情况,并指出由于各基金成立的目的及运作模式不同,投资模式也会有所不同,因此不应纯粹以基金的收支情况判断基金投资回报率是否理想,并强调不适宜以个别基金的投资回报与外汇基金回报率比较。他同时表示,基于政策目标、背景差异等,不认同可由外汇基金统一管理代为投资,强调这类运作实际上并不可行。(吕锦明)

香港1月底综合利率 跌至0.37厘

香港金融管理局 19 日公布,反映香港银行业平均资金成本的综合利率在今年 1 月底报 0.37 厘,较去年 12 月底的 0.39 厘下跌 2 基点。

外界分析认为,香港综合利率下跌主要反映期内存款的加权资金成本有所减少。(吕锦明)

新鸿基打先抑后扬牌 港新盘大战一触即发

证券时报记者 吕锦明

香港地产界龙头企业新鸿基地产在农历马年春节假期刚过就宣布,大幅削价约 40% 重推位于新界元朗的尔峦项目。此举引起市场哗然,外界有关这一现象显示香港楼市拐点将现的言论更是此起彼伏。

然而,就在昨日,新鸿基公布尔峦项目今年首批推出的 156 伙单位,当中的 62 伙已于 18 日开售,并取得即日全数沽清的佳绩,新鸿基由此迎来了马年的“开门红”。随后,新鸿基于 18 日晚宣布,首张售楼表价单中的 9 伙小户型单位将加价约 2%。

对于新鸿基“先压价、后加价”的做法,业内普遍认为,这既是公司促销吸引眼球的噱头,也是香港地产商惯用的“试水温”手法,但照目前情况就说香港楼市拐点已现可能言之尚早,香港地产商与特区政府调控政策的博弈仍在继续。

新鸿基的 让利“小九九”

新鸿基以“让利四成”作为卖点推出尔峦,引发香港楼市一阵动荡。许多香港媒体都惊呼新鸿基这次推售尔峦是“大降价”,因为与其去年标价相比最多折让 45%。

这个价位都和那些在元朗比较偏远地方的二手屋苑报价差不多了,有一定竞争力,很值得考虑哦!香港元朗一家地产代理行的职员向记者力荐。

资料显示,尔峦项目于 2011 年动工,在 2013 年 3 月在楼盘初见雏形时,新鸿基便迫不及待地公布了首轮定价表。由于当时港府正重拳出击,推出压抑楼价的多项辣招,令香港二手楼市交投量急剧减少,很多购买力转向一手新盘,包括新鸿基在内的香港开发商对新盘的定价都很进取。实际上,当时尔峦推售的首批 50 伙住宅单位的平均售价为每平方英尺 15000 港元,比同区其他楼盘高出近 30%,成为元朗区内史上最高价新盘。

新鸿基此次“大降价”售楼是不是实实在在的让利?为此,记者日前亲赴香港元朗,从锦上路站步行至尔峦,再由尔峦走到元朗市镇,发现沿路可见香港市民之间盛传的尔峦“四大邻居”——高压电缆、西铁高架桥、淤泥遍布的河床以及高速公路。

同行的香港朋友感叹说,就这个环境和配套来看,现在的单价比原来下调七八千才算合理!他还调侃道,尔峦附近目前暂时只有尔峦二期在施工,周边其他多个项目屡次被特区政府城市规划委员会否决,所以一段时间内都不会有新项目在附近开工。如此一来,入住尔峦可以重新得到市郊的平静,令人感到无形的优越感。看来,开发商这次少量推盘“削价”出售,似乎有点“益街坊(关照邻里)”的意味哦!

开发商与港府博弈

其实,新鸿基削价推售的手法在香港楼市早已司空见惯。“香港资深独立财经评论员曾 Sir 在接受证券时报记者采访时表示,在经历了一连串的辣招调控后,目前香港的楼市可谓是高处不胜寒,所以连开发商也摸不准市场节奏的时候,削价促销就成为他们‘试水温’的手法。”

曾 Sir 指出,为了给香港高烧不退的楼市降温,港府持续推行高压态势的楼市调控“辣招”,令不少开发商在前期保持观望态度。但毕竟拿地 and 开发建楼是有成本的,长期观望对开发商而言并不利,所以变换促销手法、规避港府辣招的负面影响、达到套现的目的才是开发商的上策。由此可见,开发商和港府之间的博弈仍在持续。曾 Sir 还表示,很显然,尔峦项目刨去地价和开发成本,即便是开发商让利也还是很有赚头的。随着年报发布期的临近,相信各大地产商会有不同的促销手法来做业绩。即使这些项目的销售不算入上一财年的财务报表,也可以为本财年推出亮丽的业绩做一些铺垫和准备。

记者了解到,新鸿基于 18 日已沽售单位占整个项目可售单位总量的比例不足一成。新鸿基地产副董事总经理雷霆昨日向记者表示,尔峦 18 日的销售情况可用“清风送爽”来形容,62 伙单位轻易和顺利地全数沽清。将于本周末推售的新单位报价基本上维持原价,但两房小户型会微调高 2%。至于其余单位的价钱有少少加幅,就要看各单位的景观而有所区分。”新鸿基地产代理助理总经理陈汉麟也向记者表示,开发商正在分析尔峦客户的分布情况,有关数据将为后续推盘提供参考。



吕锦明摄

今年楼市 将比去年更热闹

实际上,进入马年以来,香港楼市虽未见有大规模的推售新盘行动,但事实上,香港各大开发商未敢放松,正紧锣密鼓部署推盘,新盘混战一触即发。

据悉,香港华懋集团首先于近期推售位于大埔的“富·盈门”项目,打响马年推售新盘的“头炮”,该楼盘首批推出 58 伙单位。另外,李嘉诚旗下的长江实业推出位于北角的“DIVA”;南丰推出位于东涌的“升荟”;信和置业推出位于湾仔的“龔汇”,以及位于观塘的“观月·桦峰”、

位于大埔的“海钻-天赋海湾”等项目;新世界推出位于港岛西环的“EIGHT SOUTH LANE”;太古地产推出位于何文田的“DUNBAR PLACE”;新鸿基地产在元朗还推出“RESIDENCE 誉 88”项目。此外,香港房屋协会也在筲箕湾有“乐融轩”的项目发售。

雷霆表示,去年香港特区政府颁布的一手楼销售新例生效后,令开发商的推盘态度更趋审慎,但他强调,目前新鸿基和同业已逐步适应新例,因此相信今年香港楼市的新盘供应量会增加。雷霆认为,在利率低企、香港经济好转及市民收入增加的情况下,预计香港的楼价会维持平稳,今年的楼市将会比去年

更热闹。对于同行削价推售,长江实业执行董事赵国雄明确表示,长实不会跟风。他同时表示,长实近期在该区内并无项目推出,所以认为新鸿基的案例并无参考意义。他透露,长实今年将维持一贯的约 3000 伙单位的推盘计划,并强调售楼压力并不大。

赵国雄认为,目前香港楼市仍有庞大的刚性需求,预期各家开发商会继续在印花税方面为客户提供优惠,帮助香港市民置业,目前推盘最大的困难仍是辣招令人市的成本增加”。赵国雄还表示,由于美联储主席耶伦已重申今年加息机会不大,因此预期今年香港楼市可维持平稳,楼价涨跌幅度将不会超过 10%。

香港楼市降价蔓延至二手楼

证券时报记者 徐欢

今年以来香港大型房地产开发商纷纷大幅度降价,在部分地区,坚挺的二手楼市也开始出现向下调整的趋势。但业内专家认为,香港楼市出现牛熊转折依然言之过早。

新鸿基地产大幅降价形成“尔峦效应”,触发新一轮新界二手楼降价潮。祥益地产最新发布的“屯门楼市尺价领先指数”在 2 月 3 日至 2 月 9 日一周仅录 255.91 点,按周下跌 2.57%,反映屯门区二手楼价持续下跌。若与 5 周之前比较,更大跌幅逾一成。屯门地产代理预计,屯门区

二手楼价仍有 5% 下调空间。此外,继天水围天荣站项目流标后,两幅屯门地皮近日揭标,楼面尺价仅 2139 港元及 2571 港元,低市场预期 24% 及 8.1%,比同区地价最近 4 个月数字低四成,创出该区 12 年来最低卖地纪录。

戴德梁行香港区董事总经理陶汝波表示,今年一、二手市场降价将是大概率,中等价位的楼盘及豪宅所受压力较大,新盘推出的大楼市尺价领先指数”在 2 月 3 日至 2 月 9 日一周仅录 255.91 点,按周下跌 2.57%,反映屯门区二手楼价持续下跌。若与 5 周之前比较,更大跌幅逾一成。屯门地产代理预计,屯门区

然而事实上,在利率尚未上调的情况下,香港的楼市难以产生大

的调整。有销售经纪对记者说:其现实在香港能够负担楼价的家庭很多,只是在对楼市或向下调整的预期下,大多目前还处于观望阶段。”中原地产研究部高级联席董事黄良升指出,熊市是不论楼价高低,都没有人买,但现在需求依然旺盛,并且七八成左右都是香港本地人的需求。

而根据经络按揭转介进行的一项“马年置业意向调查”显示,在调查的 320 位客户中,有 51% 受访者预期马年楼价走势平稳,而预期楼价会下跌的受访者则占近 40%,只有余下的 10% 认为楼价向上。调查显示大部分人认为今年影响香

港楼市的主要因素将是楼市政策,而香港特区政府官员此前已多次表明立场,认为香港楼市情况仍不明朗,存在不确定因素,暂不会取消调控措施。

利嘉阁地产研究部主管周满杰表示,长江实业、新鸿基楼盘降价尚未产生连锁效应,不排除未来会有其他开发商降价跟进,但是就目前情况看,判断香港楼市进入熊市为时尚早。他指出,衡量香港楼市表现有两个标准,即中原城市领先指数和屋苑租金,目前中原城市领先指数尚未跌破上轮熊市的低位 100 点,而私人住宅租金亦高于去年同期每平方英尺 22.7 港元的水平。

人气不旺 深圳多处购物中心“马上改变”

证券时报记者 吴家明 杨晨

这里是东门,生意还勉强过得去。”在罗湖区东门华润 1234space 商场经营眼镜生意的陈先生对证券时报记者表示,这里是东门商业圈地铁上盖物业,商场定位与附近主要的一些购物中心有所差异,所以来这购物的年轻人比较多。”尽管如此,陈先生也感到经营压力非常大。现在深圳不同区的购物中心越盖越多,而且越来越多的人选择在网上买东西,实体店一定程度上沦为了网店的试衣间,为了留住客人,商城和我们都做了很多调整——提供更多体验式的服务留住顾客。”

近些年来,商业地产在经历“井喷式”发展后,隐隐呈现过剩的态势。苏州市政府发布了马年首个地

方房地产市场新政策,多年来一直脱离调控中心的商业地产首次被地方政府纳入调控范畴。商业地产在经历“井喷式”发展后,如何化解其供需矛盾背后隐藏的风险,已经成为各地面临的紧迫问题,深圳也同样存在这个问题。

世联行近日发布的《2013 中国 50 城市综合体战略地图》显示,2013 年全国 50 个热门开发城市中,11 个城市综合体规模(除住宅外)超过 1000 万平方米。其中,2013 年深圳的城市综合体规模(除住宅外)已达 800 万平方米,其中 60 万平方米的大型项目占比 10%。高力国际研究显示,2014 年深圳预计将有约 10 座大型购物中心将正式开业,包括观澜湖新城、世纪汇、深圳中心、九方中心及卓越城购物中心等,共计约 150 万平方

米新增供应投放市场,相当于整个深圳市场现有存量的 60%。受新增供应体量巨大的影响,空置率水平预计会上升。

在福田区某购物中心,记者注意到,除了一楼稍有人气外,二楼、三楼少有商家入驻,基本处于闲置状态。随着近几年购物中心越来越多,记者发现像这样人气低迷的购物中心并不在少数。有业内人士认为,近四五年深圳商业地产处于高速发展期,面临供过于求的压力,一方面行业内竞争压力越来越大,另一方面还要应对移动互联网时代商业环境的改变,未来商城之间的分化只会越来越明显。

在新的商业环境下,深圳传统购物中心正在转型。记者注意到,去年以来,深圳不少购物中心在商户方面的调整力度加大,更多选择美

容美发、餐饮、儿童、休闲娱乐等体验式业态,打造吃喝玩乐一条龙的服务环境。在华润 1234space 商场,记者发现商城引进的部分特色餐饮店吸引了不少人气,尽管是工作日中午时段,但部分餐饮店门口仍需要排长队。

合富房地产经济研究院院长龙斌认为,开发综合体需要注入新的理念,适应新的时代环境,重视“体验式消费”,在商城业态的配比上需要根据地段调整比例,打造自身的特色。

此外,深圳商业地产也开始进行产业结构差异化调整,向着多资源跨界整合发展,一些购物中心更是纷纷涉足极具特色的线上电商服务。以天虹商场为例,该商场对外宣称,企业已整合了“天虹”和“君尚”双品牌 60 余家门店,线下为购物中

心和百货店,线上为 PC 端“网上天虹”、移动端“天虹微店”和“天虹微信”,线上线下无缝链接,打造出完整的全渠道产品。有市场人士也认为,这类线上线下商业结合未来几年在国内会越来越多地涌现,成为主要的消费潮流。

高力国际调研及咨询部董事陈厚桥认为,电商的发展虽然抑制了商业地产中书店、服装店、鞋店等业态的发展,但也会加速促进商业地产的改善和升级,反而会给商业地产带来一个全新的发展机遇。

世邦魏理仕预测,在经济增速没有明显改善和电商的持续冲击下,商业地产市场压力加剧,新商场将普遍延长试营业期并增加体验性消费。与此同时,购物中心也将选择降低门槛引进本地服装品牌和餐饮等体验型业态。