減辣首周末睇樓明顯增加

一手盤加快推出

樓市觀察

【香港商報訊】記者宋小茜報道：樓市減辣首個周末，各新盤加快推盤步伐，成為市場焦點，二手樓市交投則按周回落，不過市場氣氛好轉，睇樓量明顯增加。今年迄今最大規模市區全新盤，由嘉華(173)、會德豐地產及中國海外(688)合作發展的啓德海灣1期，繼周六收票逾600張後，昨日上載新價單加推118伙，折實入場費589.37萬元，折實呎價18528元，整批折實平均呎價約20988元。發展商表示今次屬原價加推，並將於短期內公布銷售安排。

反應熱烈
啟德海灣
第1期
加推價單第2號
共118伙

樓市減辣首個周末，新盤銷情反應理想，啓德海灣1期加推118伙。

啓德新盤準買家近4成為內地客

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，啓德海灣1期開價後，市場反應理想，截至昨日下午3時，項目已收逾1000票，其中有30%至40%爲內地準買家，展銷廳已錄逾萬參觀人次。是次加推118伙，是因應準買家較多查詢兩房連儲物室戶型，所以新價單增加該戶型比例。

今次第二張價單涉及118伙，包括28伙一房，83伙兩房及7伙三房，價單定價759.5萬元至1992.3萬元，價單呎價23876元至33998元，折實售價589.37萬元至1546.083萬元，折實呎價18528元至26384元，平均呎價爲20988元。當中，售價最低單位爲第2A座1樓H單位，實用面積305平方呎，一房(開放式廚房)單位，折實價589萬餘元，折實呎價1.93萬元。

此外，過去周末，部分新盤餘貨也錄得成交。其中，會德豐地產發展的啓德MONACO　MARINE錄得1宗新成交，爲低座B座3樓E室，面積453平方呎，屬兩房連開放式廚房間隔，成交價1142.5萬元，呎價25221元。

業界指「減辣」帶動市場氣氛

多個新盤加快推盤步伐，部分更以低價推售，搶佔二手客源。過去周末，四大代理的十大屋苑交投普遍按周回落。其中，於過去周末中原地產十大屋苑錄得6宗成交，按周減少40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，施政報告落實爲樓市減辣，屬正面信息，市場氣氛有所好轉，睇樓量亦明顯增加，買家四出覓筍盤。雖然整體成交未見急增，但筍盤仍具承接力，成交面擴散至十大屋苑以外的平盤，加上減辣後新盤積極起動，部分購買力流向一手，令十大屋苑成交輕微回落。

四大核心區商舖空置率回落

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯工商舖資料研究部最新數據顯示，今年第三季度全港四大核心區的空置率回落至9.7%，而與零售業相關的商戶數目亦見增加。展望後市，美聯旺舖董事梁國文指出，最新一份施政報告推出「減辣」措施，商舖市場有望受惠，加上零售業復蘇勢頭持續，預料核心區街舖的空置率將持續回落至9%至9.5%。

舖市有望受惠「減辣」

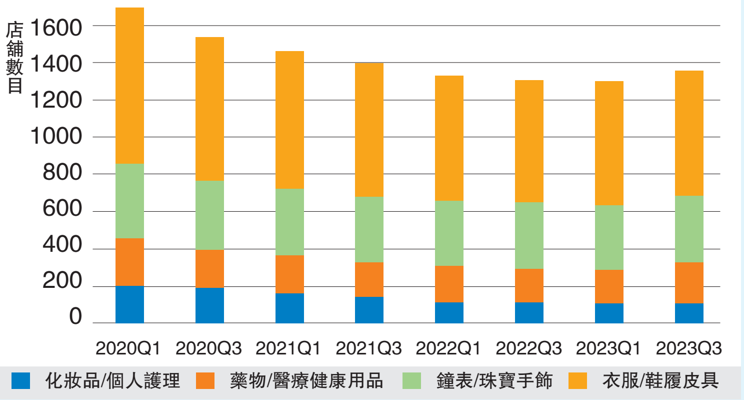
梁國文指出，今年第三季度銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角四核心區共錄得727間吉舖，較今年首季減少19間，空置率在半年間由10%回落至最新的9.7%。然而，民生區的空置率則見上升，其中元朗及上水的空置率分別由今年首季的5%及6.4%上升至新近的5.2%及7.5%。他指出，是次統計涵蓋241條街道共10903間街舖，其中四大核心區佔7476間，元朗佔2625間，上水佔802間。數據可反映出本地政府第三度派發消費劵、內地政府恢復外國旅行團及今年本港零售數據改善後的舖市表現。

Q3餐飲業擴張減慢

隨着本地消費數據改善，零售業步入復蘇，商戶擴充店舖意欲重現。在半年間，四核心區中與零售相關行業的店舖數量均見增加，其中藥物/醫療健康用品、衣服/鞋履/皮具、鐘表/珠寶首飾/名貴裝飾物及化妝品/個人護理相關行業的店舖數量在今年第三季合共錄得1362間，較第一季增加58間。

然而，受人手不足以及舖租上升等因素影響，第三季餐飲業的擴張步伐明顯減慢。在四大核心區，餐飲商戶的數目爲2016間，與第一季的數字相若。其中，中環區及旺角區的餐廳數目最新分別爲526間及720間，較第一季分別減少10間及4間。

近年四核心區商戶行業及數目變化



畢馬威指港新稅務及人才政策正確

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：最新一份施政報告提出新一輪「資本投資者入境計劃」，其中合資格投資者在香港投資股票、基金、債券等資產達3000萬元或以上，可以申請來港。就此，畢馬威表示歡迎，認爲有關舉措爲香港在應對當前挑戰邁出重要一步。

畢馬威香港特別行政區首席合夥人張潁嫻表示，在家族辦公室稅收優惠下的管理資產總規模門檻爲港幣2.4億元，而「資本投資者入境計劃」的投資額度只是3000萬元，對於超高淨值人士和家族而言，應該不難達標。

她續稱，「資本投資者入境計劃」配合家辦稅收優惠，將有助推動香港家族辦公室發展，提升國際資產管理中心的地位，期待政府在今年底公布更多計劃細節。

對於人才清單的涵蓋範圍，張潁嫻表示，目前的人才清單涵蓋不同行業及專業領域，範圍相當廣泛，建議港府將範圍擴展至會計人才，同時簡化申請審批流程，令各地人才來港更順暢無阻。

對於港府於施政報告中宣布「減辣」措施，張潁嫻表示支持，又指買家印花稅和新住宅印花稅的稅率從15%下調至7.5%，有效降低買家的交易成本。她認爲，政府需要持續監察物業市場，確保樓市健康及穩定發展。

日圓弱勢短期難改變

燕語匯聚

美元兌日圓於10月初曾經跌穿150關口，但隨即調頭急升超過2%，令市場猜測日本央行是否進行了市場干預。雖然日本當局並沒有透露有否入市支持日圓，但強調仍然有決心適時採取相應行動以應對日圓過度波動。而日圓匯價於10月尾又一次重上150上方水平，令市場對日本當局的潛在干預行動維持警覺。事實上，日本央行去年曾兩次干預匯市，買入日圓並沽出美元、美債等方法支撐日圓匯價，而當時美元兌日圓匯價亦觸及32年來的低點151.94水平。

日本央行近年堅持寬鬆貨幣政策，令日圓年初至今已貶值超過14%。日本財務省官員亦多次重申，有關干預日圓貶值的措施將會以匯價的波動性而非日圓匯價的水平爲目標，所以不排除日本央行將隨時會爲支持匯價而作出干預，屆時將爲日圓帶來短線刺激，令日圓匯價止跌回升。但是，日本央行的貨幣政策仍受制於當地疲弱的經濟，加息機會仍會較低；加上美聯儲或於年底前再加息一次，令日本與美國債息的息差差距進一步擴闊，均帶動日圓中長線重新走弱。

其實，日本全國消費物價指數已由去年4月起連續第18個月高於日本央行2%的目標水平，但日本央行目前仍沒有放棄超寬鬆貨幣政策。數據顯示，當地8月扣除通脹後的淨工資增長及單一家庭消費均出現按年下跌的現象，反映日本近期通脹率回升，並非由經濟需求增加帶動，而是因爲日圓貶值帶來輸入性通脹，相信當地通脹難以長期維持。因此，預期日本央行短期無需要仿效其他央行，以加息來壓抑通脹。同時，目前看來，日本央行短期亦沒有足夠條件放棄超寬鬆政策，預期美元兌日圓匯價將於第四季在145至152的範圍內波動。

東亞銀行財富管理處高級投資策略師
黃燕娥

石藥突破下降軌有望重展升浪

市場慧眼

上周美國10年期債息升穿5厘後回軟，內地將增發1萬億人民幣國債支持災後重建等工作。與此同時，市場憧憬中美兩國緊張關係可望暫時緩和，恒指累升226點、國指累升107點、恒生科指累升143點，令本來走勢頗弱的港股有望見底。

在眾多板塊中，投資者對內地醫療板塊發展持正面態度，並將大型製藥和生物技術視爲首選領域。創新藥領域是最受關注的投資主題，因爲它們將進入一個新產品周期，並具有潛在的海外擴張能力，或有助於提升估值。

藥品審評中心(CDE)加強藥物評估，將鼓勵行業開發眞正創新產品。持續政策利好，包括醫療保險支付能力提高和新的國家醫保目錄更新規定，繼續推動內地藥物創新。雖然內地醫藥反腐風暴可能令近期行業受壓，但其影響應會在明年逐步消失，整體產業需求將保持韌性。就產業增長方面，預計2023及24年的增長將介乎5%至10%，而優質產業公司可在2023至25年期間維持10%至15%增長。

在醫療板塊中，筆者首選石藥集團(1093)。石藥集團自主研發的CLDN6−CD137雙特異性抗體藥物NBL−028，近日已獲國家藥監局批准，可在內地開展用於治療睪丸癌、卵巢癌、非小細胞肺癌及子宮內膜癌等CLDN6表達晚期腫瘤的臨床試驗。石藥集團指，NBL−028是旗下專有的T細胞衔接器平台NovaTE中，首個進入臨床階段的項目。

股價方面，石藥集團從今年開始形成的下降趨勢，跌至2019年低位後獲買盤支撐，終在上周升破阻力，現時6.1元已成重要支持，有望回吐後開展升浪。

Vantage客席分析師　**李慧芬**
(筆者並沒持有以上股票)

港將推沙特ETF

【香港商報訊】記者蘇尚報道：沙特阿拉伯在未來投資倡議大會(FII)宣布，香港即將推出投資沙特股市的交易所買賣基金(ETF)產品，涉及當地市值最大的50多隻股票，涵蓋金融、能源、原料等行業板塊，包括石油巨企沙特阿美(Saudi Aramco)等代表性公司。沙特代表表示，該基金由南方東英管理，近期將於港交所(388)上市。

南方東英管理

財政司司長陳茂波向內地媒體表示，香港推出投資沙特ETF產品具有里程碑意義，亞洲投資者有更多管道和機會參與當地經濟發展和資本市場發展中，有利於推動資金雙向流動，協助沙特及中東的主權基金及投資者，以香港作爲據點擴大投資。

陳茂波指出，香港與沙特各領域合作日益緊密，國際投資者對沙特的投資興趣顯著上升，香港將繼續發揮獨特優勢，更好地連接沙特與亞洲地區及全球各地的投資者和資本市場，成爲多向連結資本市場和投資機會的廣大平台。

據港交所和證監會網站，暫未見南方東英發布相關產品概要資料。而截至9月底，香港有逾170款交易所買賣產品，總市值達500億美元。今年首9個月，香港ETP日均成交額達142億港元，較去年同期升28%，爲歷年同期新高。

靜候議息結果 港股料低位波動

港股前瞻

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：美國聯儲局將於香港時間周四(11月2日)公布議息結果，分析稱，聯儲局主席鮑威爾在議息後的講話將左右大市走勢；惟議息結果公布前，港股將於低位波動。於新加坡交易的港股「黑期」報17215點，較恒指上周五(27日)收報17398點，低183點，若跟足港股周一(30日)或會低開。

ADR方面，滙豐控股(005)ADR跌1.08%，折合港元收報57.42元；小米集團(1810)ADR跌2.24%，折合港元收報13.22元。

技術走勢方面，恒指略高於10天線(17395點)，有轉穩迹象，料升穿50天線(17848點)才見底。獨立股評人熊麗萍認爲，恒指呈現拾級而下之勢，若美國10年國債息率再次明顯升穿5厘，有可能觸發大市下跌。凱基證券亞洲投資策略部主管溫傑表示，鮑威爾在議息後對國債息率的評論，將左右大市，料恒指本周波幅介乎16800點至17600點。

本周港股估計在16800點至17600點之間波動。

劉麥嘉軒：MPF收費仍有下調空間

【香港商報訊】積金局主席劉麥嘉軒在最新網誌披露，積金局一直竭盡所能推動減費，透過多管齊下的策略，包括在2012年推出俗稱「半自由行」的「僱員自選安排」和在2017年推出設有收費上限俗稱「懶人基金」的「預設投資策略」(DIS)，以及提升基金收費透明度，促進業界競爭，從而創造收費下調空間。

在局方和業界共同努力下，用以衡量強積金收費水平的平均「基金開支比率」已由2007年的2.1%降至今年9月底1.35%，減幅36%。在404隻強積金基金當中，120隻基金的基金開支比率更低於1%。雖然費用在過去數年有一定程度減幅，但局方認爲收費仍有進一步下調空間。

預期10年省300億行政成本

數據顯示佔基金收費最大比重的是行政費，佔整體收費超過四成。有見及此，積金局現正全力構建的「積金易」平台，正是以降低行政費爲目標。平台旨在將強積金計劃的行政工作程序標準化、精簡化和自動化，預期在平台運作首兩年，計劃成員須支付的行政費預計平均降低30%，十年內累計節省高達300億至400億元的行政成本，相當於期內原來行政費的41%至55%。

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED
楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人仕處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號
華秦國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳眞：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

有關呈請書的替代送達
報章公告

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
高院破產案件：2023年第1333宗

有關 WONG WING WU (黃永和) 破產人

有關於2023年3月10日提交的破產呈請書事宜。

地址爲中國廣東省東莞市常平鎮豬頭山的債權人已針對你提交一份破產呈請書，而法院已下令如將該份呈請書的一份蓋章文本連同替代送達令的一份蓋章文本以郵遞方式送交並註明由WONG WING WU(黃永和)破產人收件，及／或將本通知書在報章上刊登在香港發行的中文報章，則須當作已向你送達該份呈請書；(a)該項呈請將於2023年11月14日下午3時30日在法院進行聆訊，你須於該日出庭，如你不出庭則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。

你可於提出申請時在法院查閱該份呈請書。

日期：2023年10月30日

司法常務官

共同及各別清盤人委任通知

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
公司清盤案
2023年第25宗

公司名稱：全球品牌採購有限公司(清盤中)
共同及各別清盤人姓名：徐美玉女士及黃新強先生
共同及各別清盤人和公司之註冊地址：香港德輔道中248號東協商業大廈15樓1502室
委任日期：2023年10月18日

日期：2023年10月30日

徐美玉女士及黃新強先生
共同及各別清盤人

EAA44 LOGO：市場慧眼

有關呈請書的替代送達
報章公告

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
高院破產案件：2023年第1335宗

有關 ZHAO JIN YUAN (趙金垣) 破產人

有關於2023年3月10日提交的破產呈請書事宜。

地址爲中國廣東省東莞市常平鎮豬頭山的債權人已針對你提交一份破產呈請書，而法院已下令如將該份呈請書的一份蓋章文本連同替代送達令的一份蓋章文本以郵遞方式送交並註明由ZHAO JIN YUAN(趙金垣)破產人收件，及／或將本通知書在報章上刊登在香港發行的中文報章，則須當作已向你送達該份呈請書；(a)該項呈請將於2023年11月14日下午3時30日在法院進行聆訊，你須於該日出庭，如你不出庭則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。

你可於提出申請時在法院查閱該份呈請書。

日期：2023年10月30日

司法常務官

本人鄧有聲向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人鄧忠扶於荃灣墳場逐字16段8台13號執骨後葬回原處及加葬先人劉柳媚之棺木。現尋該墓地之原申請人廖謙，其最後地址爲彩虹邨翠琼樓。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2023年11月11日前致電華人永遠墳場管理委員會（3719 7815）聯絡曾小姐。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

香港商報廣告效力宏大