

# YOHO Hub II 吸客大排長龍

## 入伙後呎租料達50元

【香港商報訊】記者陳薇報道：新地(016)元朗YOHO Hub II昨起開放全新第6座現樓示範單位參觀，現場人頭湧湧，吸引逾2000人次參觀。據悉，有關項目將於本周五(20日)正式接收購樓意向登記，將視乎接收票反應決定銷售部署，有機會於下周開始推售。



新地表示會視乎接收票反應決定銷售部署，YOHO Hub II有機會於下周推售，圖為該盤示範單位。

日前，YOHO Hub II公布4號價單，涉94伙，提供3種付款計劃，最高折扣達15.5%，折實平均呎價14338元，與第1號價單相同，屬原價加推。新地副董事總經理雷霆表示，價格可謂「黃金機會無敵價」。

YOHO Hub II由第6座及第8座兩座住宅大樓組成，最高169.5米，屬YOHO系列最高住宅項目，兩座每層均設10伙及5部升降機，合共提供939伙，戶型涵蓋一房至四房，實用面積由336至1035平方呎，不設特色單位。

### 租金回報料逾3.5厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，YOHO Hub II是次開價屬「極具競爭價」，反映發展商積極推盤。他指出，元朗YOHO Hub II屬鐵路上蓋項目，經西鐵站出口可直達商場，交通及生活配套完善，預期開售後將受到「租轉買」、換樓客及長線收租客追捧，項目投資佔比可達約三成，入伙後呎租料達50元水平，租金回報逾3.5厘。

布少明稱，美聯儲開啓新一輪減息，料本港新盤將於息口走勢明朗化後持續推售，市場購買力亦會逐步釋放，預期全月一手交投可錄約800宗，下個月

將進一步回升。而二手樓市受惠偷步入市交投帶動，料全月亦將錄得約3000宗成交，下月更可增至3600宗水平，相信樓價亦將止跌回穩。

### 啓德海灣單日出6伙

另外，嘉華(173)、會德豐地產及中國海外(688)合作發展的啓德海灣，昨天截至發稿時錄得

6宗成交，包括3個兩房單位及3個一房單位，共套現逾3600萬元。

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，美國開始進入減息周期，加快用家及投資者入市步伐，啓德海灣具規模及擁有豐富的會所設施，且樓花期短，故吸引不少準買家參觀示範單位，未來會積極考慮加推單位回應市場需求。

# 美若大幅減息 港股或激烈波動

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：美國聯儲局今日凌晨公布議息結果。綜合市場意見，一旦美聯儲以較大幅度減息，預料會釋出美國經濟可能陷入衰退的信息，環球股市以至於港股或現激烈波動，投資者謹記綁緊安全帶。至於香港最優惠利率(P)，分析相信，雖然較大機會不於議息公布後「跟減」，但已有下調空間。

臻亨顧問董事總經理王良享接受本報記者訪問時表示，11月及12月美聯儲議息後，美聯儲料再各減四分一厘。港息方面，他認為，觀乎近月香港銀行同業拆息(HIBOR)相繼回落，銀行亦現「水浸」，相信一旦美國啓動減息周期，港P亦有下調的空間。

他表示，今次美國加息周期期間，美息大幅抽升5.25厘；相反香港的最優惠利率只上升0.875厘，「相信在对稱原則下，最優惠的減幅將不及美息」。

### 港銀「減P」機會不大

凱基投資策略部主管溫傑相信，周四港銀「減P」的機會不大，相信要等美聯儲減息第二、第三甚至第四次後，港銀才有望「減P」；雖然HIBOR有下跌，但未有空間「減P」。

至於今次減息周期啓動後，對股市又有何影響，溫傑指，理論上將有利港股表現，「但大家應聚焦究竟今次減息的背後與當前美國經濟有多大關係，若減息後美國經濟不陷入衰退，美股將反覆上揚，繼而利好港股，反之亦然」。

短線港股表現方面，溫傑表示，內地上周六公布的「三頭馬車」經濟數據不佳，或會拖累港股周四

復市後的表現，預料恒指短線波幅介乎17000點至18000點。

光大證券國際證券策略師伍禮賢亦認為，雖然當前市場傾向美聯儲採取漸進減息策略，但對美聯儲的減息幅度較為分歧，若美聯儲減息半厘，或對市場不利，擔心市場情緒或會因而轉趨悲觀。不過，伍禮賢認為，即使外圍出現波動，但觀乎港股防守性較強，相信屆時港股的跌幅，亦不及外圍般大。

### 美減息刺激經濟 利好油價

至於現貨金價格昨略為回落。現貨金價最新報價每盎司2568.26美元，跌0.05%。高盛分析師表示，若美聯儲選擇僅降息0.25厘，金價可能會在短期內遭遇挫折。不過，在流入黃金支持的ETF的資金增加的幫助下，黃金將反彈至創紀錄水平。

高盛分析師Lina Thomas和Daan Struyven指出，美聯儲降息將吸引西方資本重返黃金ETF，這是過去兩年黃金大幅上漲的一個基本組成部分，重申了該行對明年初黃金價格將攀升至每盎司2700美元的預測。

高盛補充道，即使各大央行的結構性需求上升已在價格層面重置了這種關係，但利率的變化仍在推動金價的波動。

油價方面，市場亦預期美國聯儲局即將減息刺激經濟，利好未來原油需求。同時，美國墨西哥灣仍有逾12%原油產量因早前的風暴停產，推高油價。紐約10月期油於紐約時間周二(17日)收市報每桶71.19美元，升1.1美元，升幅1.57%。布蘭特11月期油收市報每桶73.7美元，升95美仙，升幅1.31%。

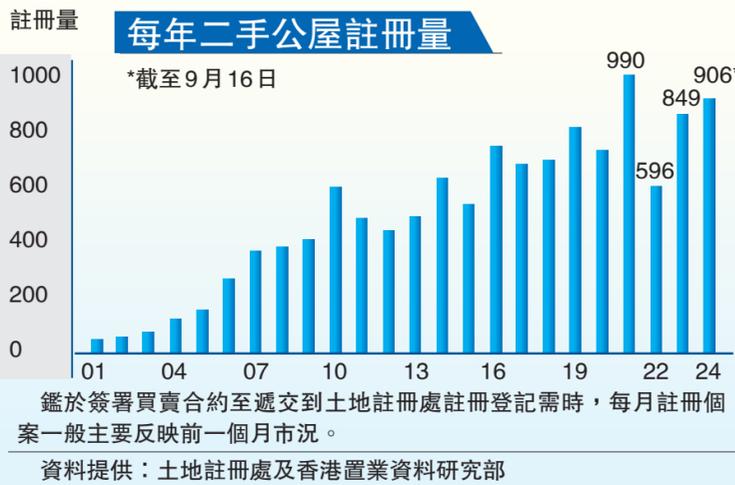
# 二手公屋暫錄906宗買賣 已超去年全年

【香港商報訊】記者蘇尚報道：香港置業引述土地註冊處資料顯示，截至9月16日錄906宗二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊，已超去年全年的849宗約6.7%，暫創近3年新高。

若以三區劃分，香港置業研究部董事王品弟指出，本年至今二手公屋註冊量與去年全年比較，其中港島區錄71宗註冊，已超去年全年的60宗約18.3%；九龍區錄281宗註冊，已超去年全年的225宗約24.9%；相反，新界區錄554宗註冊，仍較去年全年的564宗低約1.8%。

### 黃大仙鳳德邨居榜首

若以金額劃分，本年至今二手公屋註冊量與去年全年比較，300萬元或以下二手公屋錄824宗註冊，已超去年全年的719宗約14.6%，帶動今年二手公屋註冊量向上；逾300萬至400萬元二手公屋錄78宗註



冊，仍較去年全年的112宗低約30.4%；逾400萬元二手公屋錄4宗註冊，仍較去年全年的18宗低約77.8%。

至於本年至今二手公屋註冊量屋邨排名方面，黃大仙鳳德邨以55宗二手公屋註冊居榜首，已超去年全年的25宗1.2倍；青衣長安邨以44宗二手公屋註冊排第二，仍較去年全年的46宗低約4.3%；黃大仙竹園北邨以39宗二手公屋註冊排第三，已超去年全年的37宗約5.4%。

# 信置等申啟德地建住宅 規劃署不反對

【香港商報訊】信置(083)在去年9月夥拍中國海外(688)、鷹君(041)及華置(127)，以53.5億元投得啟德第2A區2號及3號「巨無霸」住宅地，當中2號地盤於今年中已經向城規會申請興建1幢35層高住宅，及放寬建築物高度限制。由於規劃署最新表示不反對申請，預計明日經城規會審議後，很大機會獲會方批准申請。

上述2號地盤面積約67490平方呎，項目擬以地積比率7.5倍發展，並計劃放寬建築物高限至約129.035米(主水平基準上，下同)，以興建1幢35層高分層住宅，並設有零售設施，提供約930伙，平均單位面積約474平方呎。

就上述申請，規劃署認為，項目申請放寬高限只為配合其以組裝合成建築法(MiC)的建造方法，並沒有增加其地積比率，亦符合有關推廣環保及創新的樓宇鼓勵措施的聯合作業備考，加上放寬高限後，對附近的視覺影響不大，因此不反對申請。

# 國壽獲准發350億 人民幣資本補充債券

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中國人壽(2628)公布，近日收到國家金融監督管理總局的批覆，同意該公司在全國銀行間債券市場發行10年期可贖回資本補充債券，發行規模不超過350億元人民幣。

該公司早前已收到人民銀行的行政許可決定書，同意在全國銀行間債券市場發行資本補充債券。

中國人壽將依據相關監管規定就資本補充債券的發行事宜履行信息披露義務。資本補充債券發行結束後，將按照全國銀行間債券市場債券交易的有關規定在全國銀行間債券市場交易流通。

# 新城市廣場加碼宣傳 中秋生意丁財兩旺

【香港商報訊】新地(016)旗下沙田新城市廣場今年中秋節特設額外斥資600萬元宣傳推廣費推出連串熊貓主題活動。在全新開幕的2萬呎常設戶外空間 Chill Park 舉辦友善「Panda Me 聯「萌」企劃」，包括首辦寵物友善「Chill Out中秋Party」，雲集特色美食攤位及音樂表演以吸引年輕家庭客群及寵物主人到訪。配合熊貓熱潮，場內亦設有80隻熊貓，於中秋假期成功吸引市民專程到訪打卡。

### 人流及生意額報捷

新地代理租務部副總經理許嘉雯表示，商場緊貼市場熱話及需求，為顧客帶來推陳出新的體驗。適逢 Chill Park 開幕，新城市廣場今年中秋宣傳費加碼，額外斥資600萬港元推廣同時以熊貓主題作為 Chill Park 開幕的頭炮活動，召集全港市民一同來湊熊貓熱及歡度佳節，大大刺激市民出外消費意欲。在席捲全城的熊貓熱潮及連串推廣活動帶動下，商場中秋假期人流及生意額報捷，分別錄得按年上升10%及12%。

# 聯想擬在印度生產 人工智能伺服器

【香港商報訊】聯想集團(992)表示，將開始在其位於印度南部的工廠生產人工智能(AI)伺服器，並在該國科技中心班加羅爾開設一個以AI伺服器為重點的研發實驗室。聯想表示，其目標是在本地治里(Pondicherry)的工廠，每年生產5萬部AI機架式伺服器和2400部圖形處理器(GPU)服務器，後者專為機器學習等資源密集型任務設計。

聯想亞太區總裁 Amar Babu 對外電表示，這些伺服器不僅用於本地消費，也用於出口，但他拒絕透露研發實驗室或本地治里工廠的任何投資或招聘目標。不過，聯想已經在該廠生產便攜式電腦、筆記本電腦和個人電腦(PC)。

聯想今次繼續果、富士康和戴爾之後在增加印度產能。印度也一直在通過提供與製造業相關的激勵措施來吸引企業，包括科技企業。

Amar Babu 表示，雖然其AI伺服器製造計劃與任何政府激勵機制無關，但集團與印度 Dixon Technologies 在製造PC和摩托羅拉手機方面的夥伴關係確實利用了這一機制。

# 中國投資便利化自由化的新高度

今年中國的對外開放舉措招術迭出，力度空前，不僅在國內引起巨大震動，而且在國際上引發巨大反響。中國的對外開放步伐之快、力度之大、領域之廣、內容之深刻，讓世界為之側目，尤其在投資便利化自由化方面，中國對外開放快馬加鞭，完全出人意料。其中，以下三項舉措格外引人注目。

### 中國金融業對外開放進一步深化

第一，允許外國資本全資控股中國的金融機構。中國政府對外資入股中國的金融機構一直存在比較大的限制，主要是入股對象和入股比例設定了比較高的門檻或直接劃定了比例界限。然而，這些限制和門檻在今年被中國政府徹底取消。

今年1月25日國家金融監督管理總局宣布，取消銀行保險機構外資股份比例限制，外國資本可實現對銀行保險機構100%控股。此舉標誌着中國金融業對外開放進一步深化，至此，《外商投資准入負面清單》裏關於金融業的相關限制措施完全清零。中國龐大的人口基數和越來越多的中產階層、眾多中國企業對金融需求的日益增加、人民幣國際化衍生的巨大跨境貿易與結算業務等，都將為外資金融機構在中國的發展提供難得的市場機遇。

第二，全面放開製造業領域對外資投資企業的一切限制。今年9月8日中國政府發布外商投資准入特別管理措施(負面清單)2024年版，全面取消製造業領域外資准入限制，自11月1日起實行。該新版外商投資准入特別管理措施刪除了僅剩的最後兩個製造業條目，這就意味着從11月1日起在中國製造業領域的准入環節外資企業和內資企業將享受同等待遇。

眾所周知，中國是世界第一製造業大國，不僅產業門類齊全，而且產業鏈十分發達健全，從11月1日起所有進入中國的外資製造業企業能輕鬆地融入中國製造業產業鏈，與上下游企業建立更緊密的關係。外資企業可以更方便地與中國本土供應商、分銷商等合作，提高產業鏈的協同效率，降低採購

和運輸成本，進一步增強其在中國市場的競爭力。與此同時，外資製造業企業進入中國可以更容易獲取中國豐富的原材料資源以及合適的土地等生產要素。在中國，許多地區擁有完善的產業園區和工業用地規劃，外資企業可以更便捷地獲得生產所需的土地資源，並且能夠與本土原材料供應商建立更穩定的合作關係，保障原材料的供應和品質，降低原材料採購成本。總之，中國製造業領域的全面開放將為外資製造業企業提供持久的發展機遇和市場空間。

第三，允許外資醫療機構在中國主要城市設立獨資醫院。2014年當時的原國家衛生計生委、商務部聯合發布《關於開展設立外資獨資醫院試點工作的通知》，允許境外投資者通過新設或併購的方式在北京、天津、上海、江蘇、福建、廣東、海南設立外資獨資醫院。

### 醫療需求龐大且持續增長

今年9月8日，中國商務部、國家衛健委和國家藥監局三部門再次聯合發布《關於在醫療領域開展擴大開放試點工作的通知》，擬進一步允許在北京、天津、上海、南京、蘇州、福州、廣州、深圳和海南全島設立外商獨資醫院(中醫類除外，不含併購公立醫院)。

首先，中國人口眾多，醫療需求龐大且持續增長，尤其是隨着經濟發展和人們生活水平的提高，對高端醫療、特色專科醫療等服務的需求不斷增加。外資醫療機構在中國設立獨資醫院，能夠直接進入中國市場，獲得更多的患者資源，從而擴大業務規模，實現經濟收益的增長。其次，中國擁有豐富的醫療人才資源和生物樣本等，外資醫療機構在中國設立獨資醫院，可以更方便地獲取這些資源，用於醫學研究、臨床試驗等，推動其醫療技術的創新和發展。同時，也可以與中國的醫療機構、科研機構等開展合作，實現資源分享，提高資源利用效率。再次，對於一些大型的國際醫療集團來說，在中國設立獨資醫院是其全球戰略布局的重要組成部分。

顏安生