

旺角納米盤雋薈 338萬入場

The YOHO Hub 搶先周日開售

臨近年尾，發展商仍然積極推盤。樓花期長約27個月、益兆集團及俊和合作發展位於旺角鼓油街的單幢納米盤雋薈昨公布首張價單70伙，扣除最高10%折扣，折實平均呎價24,179元，折實入場費338.8萬元，較同區新盤高約10%，亦高於同區二手呎價。新地元朗站上蓋The YOHO Hub昨再加推109伙，並落實於周日(26日)展開首輪銷售共325伙。



●香港文匯報記者 梁悅琴

●雋薈全部120伙均為開放式戶，實用面積由152至228方呎。



旺角雋薈首張價單資料		旺角二手實用呎價	
單位數目：	70伙	屋苑	呎價
實用面積：	152至228方呎	麥花臣匯	21,226元
最高折扣：	10%	SKYPARK	20,280元
折實價：	338.8萬至595.7萬元	別樹華軒	19,196元
折實平均呎價：	24,179元		

製表：記者 梁悅琴

雋薈全部120伙均為開放式戶，152方呎單位折實入場費338.8萬元，屬今年同區推售新盤中入場費最低的項目，首張價單全部70伙折實價均低於600萬元。益兆控股副總裁林浩形容開價為「都會生活價」，價錢考慮到項目位置及景觀，亦參考同區新盤價錢。資料顯示，較今年4月同區新盤如煙廠街千望及山東街ONE SOHO開價，首批折實平均呎價約22,544元及21,538元高約10%。

全部600萬樓下 平均呎價2.4萬

他表示，首張價單單位實用面積152至228方呎，提供180天即供及建築期付款，即供付款提供最高10%折扣，折實價338.8萬至595.7萬元，折實呎價21,881元至26,956元，折實平均呎價24,179元。雋薈首批推出的單位以價單價計算，市價約3億元。俊和物業發展控股總經理陳健強表示，雋薈首張價單入場單位為5樓D單位，實用面積152方呎，扣除最高10%折扣優惠後計算，折實售價為338.8萬元，折實呎價22,289元。折實呎價最低的單位為5樓F單位，實用面積193平方呎，扣除最高10%折扣優惠後計算，折實售價為422.3萬元，折實呎價21,881元。該盤即日起開放示範單位予公眾人士預約參觀，示範單位設於旺角西洋菜南街2號銀城廣場3樓，即日起亦開始收

票，會視乎市場反應及收票情況考慮加推及開售等部署。

中原：今年同區入場費最低

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雋薈位處九龍市區核心，而且開價吸引，入場費更低見338.8萬元，屬今年同區推售新盤中入場費最低的項目，相信可吸引剛需及投資者追捧，料項目落成後，呎租可達50元，回報或高見3厘。今年多個九龍市區盤開售反應相當理想，售價越低越受歡迎，現時西九龍入場費低於500萬元的一手盤源只有一個，相信今次雋薈開價，首批價單可一Q清袋。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目入場門檻低，料受到90、00後青年上車客歡迎，用家比例佔約70%；由於位處市區，租務潛力不俗，相信投資客比例佔30%，估計入伙後呎租可達約55元，料租金回報約3厘。

另外，新地副董事總經理雷霆昨表示，港鐵元朗站上蓋The YOHO Hub昨再加推3號價單共109伙，並落實於周日(26日)展開首輪銷售共325伙。新地代理總經理陳漢麟表示，昨日加推109伙，折實平均呎價21,799元，屬原價加推，皆因今批單位以高層為主，平均呎價較首兩張價單高。昨日加推109伙單位，實用面積325至1,036方呎，涵蓋一房至四房單位，折實價約747.2萬元至

2,261.7萬元，折實呎價19,481元至23,551元。

他稱，首輪銷售當日會分為A組及B組兩輪時段，其中A組買家最多可購買3個單位，最少購買一個不小於800方呎的單位。B組買家則最多購買2個單位。項目將於周六(25日)，即聖誕節當日下午1點截票。

MONACO MARINE 最快下月推

會德豐地產旗下啟德沐泰街10號MONACO ONE發展項目第2期命名為MONACO MARINE，會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，MONACO MARINE座向及景觀較佳，料價錢將較MONACO ONE高約10%。

MONACO MARINE由2座高座、4座低座大廈，共提供559個單位，標準戶實用面積約320至710方呎，涵蓋一房至三房戶型，主打兩房及三房單位，另設特色戶。項目預計落成日期為2023年3月，樓花期約15個月。會德豐地產總經理(事務)陳惠慈補充，MONACO MARINE的住戶將與MONACO ONE的住戶共用會所，會所室內佔地37,000方呎，連戶外綠化空間則共佔67,000方呎；MONACO MARINE低座亦將設4大主題活動空間。

10月僅74伙私宅動工

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)連續兩個月未有大型新盤動工，10月份私宅動工量持續低迷。根據屋宇署今日發表最新數據，10月份只有1個私人住宅項目動工，涉及單位74伙，雖然較9月時的1伙上升，但仍屬極低水平。不過總結首10個月動工量10,652伙，較去年同期的6,691伙增加59%，為2019年以來的三年同期最多。

資料顯示，10月份只有1個私宅項目動工，涉及單位總數共74伙，為土瓜灣炮仗街41至45號。雖然動工量低企，但利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，仍有不少項目可望於年內陸續開展，當中部分大型項目早前已獲屋宇署批准動工並可隨時施工，若當中部分大型項目於年內動工，可望帶動今年度累計動工量回升，並有挑戰1.6萬伙水平。

首10月11330伙落成 6年最少

落成量方面，表現亦差強人意。屋宇署資料指，10月份全港共有2個項目、161個私人住宅單位落成，較9月份603伙急跌73%，創近一年單月最少。另外，今年首10個月合共45個項目，涉及11,330伙私宅落成，較去年同期的13,689伙按年減少17%，屬近6年同期最少。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若與差估署今年落成量預測18,228個作比較，今年首10個月落成量佔

約62.2%，即餘下的11月及12月落成量合共達約6,900個單位才能達標。

屋宇署同日公布批則情況，10月批出13份圖則，最大型為恒地土瓜灣道68A至76B號、落山道58至76號、下鄉道14至20號重建項目，准於3層基座及2層地庫之上，興建1幢27層高商住大廈及娛樂設施，住宅樓面318,504方呎，非住宅樓面約63,699方呎。中信泰富2019年底以32億元投得的大坑道135號地皮，亦准於2層地庫上興建2幢20層高分層住宅大廈，住宅樓面約128,868方呎。

兩深水埗重建項目獲批則

另外，多個市區重建項目亦獲批則，其中萬科香港旗下水埗醫局街221至233號地盤，獲批於4層基座上興建一幢20層的商住大廈，住宅樓面約55,631方呎，非住宅樓面約6,954方呎。

而新輝投資發展的深水埗醫局街134至142A號地盤，准建於4層基座上興建一幢21層高商住大廈，住宅樓面約49,900方呎，非住宅樓面約6,562方呎。

扶輪社旺角鶴蘭街9號鶴蘭街中心，獲批興建一幢23層高的青年旅舍，提供住宅樓面21,899方呎及非住宅樓面4,539方呎，據了解項目將提供72個單位，包括54個單人及18個雙人宿舍單位。

強積金研放寬買中國國債 上限30%

香港文匯報訊(記者 周紹基)強積金(MPF)推出至今為港人管理共約1.2萬億元資產，港府擬放寬強積金投資中央政府及政策性銀行的未評級債券，每個強積金可將最多30%資金投資相關債券。積金局昨歡迎港府公布有關計劃，積金局主席劉嘉軒表示，內地債市近年持續發展，今次便利措施令強積金的投資種類更多元化，不但回應了強積金業界的意見，亦能協助強積金計劃成員把握內地債市的機遇，爭取更佳回報。積金局表示，將全力配合政府進行修例，以落實有關便利措施。

開放投資3政策銀行債券

據悉，日後港人的強積金除了可投資於中國國債外，也可投資於國家開發銀行、中國進出口銀行及中國農業發展銀

行3間政策性銀行的債券。財庫局局長許正宇昨表示，強積金為香港勞動人口的退休生活儲蓄，其投資回報將直接影響市民應付退休後所需，因此政府有必要持續檢視及增加可供強積金投資的產品。中央及內地政策性銀行債券，具備派息、穩定及低風險的優勢，便利強積金投資，正好讓制度有更多元、更穩健的投資選擇和回報。

許正宇指出，內地債市已是全球第二大及亞洲最大市場，近年在對外開放方面，持續取得新進展。多個國際主要債券基準指數相繼公布納入內地在岸債券，「債券通」北向交易的最新日均成交額，也達到293億元人民幣，服務的機構投資者超過3,200家，境外投資者持有內地債券金額超過3.85萬億元人民幣。去年，港府放寬強積金投資於上海

及深圳交易所證券的限制，令強積金投資A股的金額，在短短1年間，激增逾1倍，達200多億元人民幣。他相信，這次措施會同樣受到市場的熱烈歡迎。

在落實方面，港府計劃修改目前適用於規管強積金投資的法例，將中央及3家政策性銀行，納入為「獲豁免當局」。現時「獲豁免當局」包括特區政府，以及得到最高信貸評級的任何政府、國家或地區的中央或儲備銀行，或多邊國際機構。

許正宇稱，由於並非所有中央政府及政策性銀行所發行的債券，都有信貸評級，這就限制了強積金的投資種類。截至2021年9月30日，相關投資只佔強積金總資產值的0.27%(約26億元人民幣)，規模遠少於投資於內地商業機構發行的債券(230億元人民幣，佔強積金總

資產值的2.41%)。

中央政府及內地政策性銀行獲納入為「獲豁免當局」後，每個強積金基金可把最多三成的資金，投資於中央政府或政策性銀行同一次發行的債券，並可選擇把所有資金投資於其至少6次不同發行的債券。



●許正宇指出，內地債市是全球第二大及亞洲最大市場。

馬士基 280億收購利豐物流

香港文匯報訊(記者 殷考玲)為進一步精簡集團業務架構，利豐昨日公布以36億美元(約280億港元)出售旗下LF Logistics Holdings Limited (LF Logistics)的物流業務予全球最大貨櫃航運公司馬士基集團，交易須經各監管部門批准，預計將於明年完成。

LF Logistics為利豐與新加坡主權基金淡馬錫共同持有的業務，利豐及淡馬錫分別佔78.3%及21.7%的股權，是次馬士基集團收購利豐馮氏家族控股的利豐物流全數股權，LF Logistics為一家領先的物流服務供應商，在亞洲提供合同物流服務及全球貨運管理服務。該業務在過去十年穩定地錄得雙位數增長。

建立長期戰略合作關係

此外，利豐與馬士基集團同時建立長期戰略夥伴關係，雙方將結合各自的資源及業務網絡構建並提供全面整合的端到端全球供應鏈服務，攜手連接和簡化客戶的供應鏈。此次戰略夥伴關係是利豐繼推出創新平台LFX之後，為繼續協助客戶駕馭數字化經濟所邁出重要一步。該集團透過LFX組建供應鍊聚焦數字化初創及投資業務，以及聯合普洛斯金融組建供應鍊金融數字平台業務。

馮裕鈞：商貿採購回復疫情前

利豐集團執行主席馮裕鈞昨表示，出售LF Logistics將進一步合理精簡該集團的業務架構，將資源集中於核心商貿採購業務板塊和加快供應鍊數字化，相關業務需求均已強勁反彈至疫情前水準。他又稱，由於疫情導致供應鍊嚴重中斷，多元化全球供應鍊網絡的重要性比以往任何時候都更加突出。

擬分拆印度子公司 富智康彈6%

香港文匯報訊(記者 莊程敏)富智康(2038)昨公布，計劃分拆印度電子製造服務供應商BFIH，並於當地孟買證券交易所及印度證券交易所獨立上市，另建議派付特別現金股息。富智康表示，已向香港聯交所提交申請並獲確認為繼續進行，建議分拆預計將於2022年完成。受分拆及派特別股息消息刺激，富智康昨升5.9%，收報1.26元，成交2,256萬元。

富智康表示，擬將其根據建議分拆銷售現有權益股份而將收取的所得款項淨

額，不少於40%用作向股東派付特別現金股息。其餘用於就公司的營運資金需求提供融資，及維持健康資本結構及充足現金以應付其持續營運所需，減輕無法預見的市場風險，以及撥付公司的資本承擔及其他投資，以便在機會出現時實現未來的業務增長和發展。

富智康表示，BFIH已就建議首次公開發售其權益股份向印度證券交易委員會、孟買證券交易所及印度證券交易所提交非正式招股書草稿，並將將其權益股份在孟

買證券交易所及印度證券交易所申請原則性批准。預計分拆涉及首次公開發售的方式提呈認購BFIH新股，及公司發售現有股權，共佔BFIH經擴大已發行股本不超過25%。完成後，公司於BFIH的持股比例預計將減至不少於75%。

百心安暗盤潛水 跌4.5%

公司又指，BFIH按EMS市場收入份額計，為印度最大電子製造服務供應商，BFIH於印度南部三個園區營運。

另外，將於今日主板掛牌，重新招股上市的生物技術公司百心安(2185)昨暗盤「潛水」。據輝立證券平台，百心安昨平開，與招股價21.25元相同，但之後一度跌超過一成，收報20.3元，跌4.47%，每手(500股)賬面虧損475元。

於周一重啟招股的商湯集團(0020)，綜合數間券商數據顯示，商湯集團合共獲得逾10.1億元孖展，若以公開發售部分集資近5.99億元計算，商湯集團已錄超額認購。