

二手捱打十大屋苑周末成交續淡

新盤接二連三低價搶客，二手市場繼續捱打。綜合大型地產代理數據，11月第二個周末（11月11至12日）十大屋苑成交較上周末下跌四至五成，僅錄得3至4宗買賣成交。美聯物業指「零成交」屋苑更由上周末的4個，按周增加至6個。

◆香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，新一份施政報告推出樓市減辣措施，為樓市帶來利好訊號，各發展商均把握機會推出新盤應市，並採取「以量為先」的策略，以相宜價錢推出價單以吸引買家入市，搶去市場焦點，同時亦搶走二手市場不少購買力，雖然二手樓活動較施政報告公布前更見活躍，但成交仍以筍盤為主。預計短期內購買力仍會流向一手，故二手交投將在現水平繼續反覆徘徊，待筍盤陸續被消化及整體成交增加，二手樓價有望逐步回穩。美聯十大屋苑錄4宗成交，較上周末減少50%。

新盤低價吸走購買力

香港置業行政總裁馬泰陽表示，發展商續以低價出擊，搶佔二手市場購買力，加上部分二手業主相信減辣措施利好樓市下，不願再減價沽貨，周末十大屋苑成交投略為受到影響，預期新盤陸續消化後，二手交投有望回暖。港置周末3宗成交，按周減40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，昨日屯門新盤單日沽出約78伙，成績相當理想，可見市場購買力不減，不過買家傾向尋覓低市價筍盤，普遍二手業主減幅有限，只有個別業主提供較大議價幅度，單位亦有承接，短期內二手交投持續受壓。中原錄得4宗成交，按周減43%。

二手劈價成交頻現

二手市場繼續錄得劈價成交，荃灣中心高層一房戶呎價險守萬元。美聯物業區域經理鍾家豪透露，荃灣中心12座高層E室，實用面積324方呎，原業主放盤約3個月，最初叫價400萬元，最終減價76萬元或19%，以324萬元易手，實用呎價10,000元。

美聯助理營業董事李聖智表示，柴灣杏花邨18座低層01室，實用面積475方呎，原業主今年4月叫價685萬元放盤，8月減至620萬元，但仍乏買家承接，至10月底再減至598萬元，最近獲同區分支家庭客鍾情，讓價至528萬元承接自用，實用呎價11,116元，單位累計減價達157萬元或23%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，新錄元朗尚城8座低層F室成交，實用面積758方呎，屬3房連儲物房間隔，開價680萬元，減價50萬元，獲上車客以630萬元承接，實用呎價8,311元。

新盤周六日成交約93宗

一手市場銷情亦似乎乍暖還寒，雖然新地旗下屯門全新盤NOVO LAND第2A期食住「雙十一」檔



◆多個指標性屋苑在剛過去周末沒有錄得成交，反映在新盤低價攻勢下，二手市場成交進一步轉淡。圖為太古城一帶。

期開售，惟只推動剛過去的周六日（11月11至12日）整體新盤成交量至約94宗，相對上個周末（11月4至5日）的105宗減少11宗或10.5%。

由華懋發展的西半山頂項大學閣，昨以招標形式售出第2座1樓A室平台特色單位，實用面積1,515方呎，連419方呎平台，採三房三套間隔，成交價6,580萬元，折實呎價43,432元。項目早前推出第2座應市後，兩週內已錄得2宗特色單位成交，連同早前售出之第2座頂層特色單位，合共套現約3.2億元。大學閣第1座及第2座合共售出26個單位，總成交金額逾22.58億元。

由路勁、港鐵及平安不動產合作的黃竹坑站上蓋項目晉環，昨沽出2B座37樓D室，實用面積294方呎，開放式間隔連傢俬，成交價704.4萬元，呎價23,959元。晉環自10月29日起連續三個周末均錄得成交，期間套現逾1.6億元。

陸家嘴：全力還原蘇州「毒地」事實真相

香港文匯報訊（記者 周曉菁）上海交易所A股掛牌的陸家嘴（600663.SH）昨天就蘇州綠岸項目標債發布公告，稱公司將全力通過司法途徑，按照江蘇省高級人民法院的要求充分舉證，還原事實真相，維護公司及全體股東利益，並根據事項進展情況及時履行信息披露義務。

早前，陸家嘴就發公告披露，旗下控股子公司在2016年以85億元（人民幣，下同）買入蘇鋼集團旗下17塊土地，但現查出14塊土地存在污染，且污染面積和污染程度遠超掛牌出讓時所披露的情況。故陸家嘴已將土地出讓方及相關部門上告至江蘇省高級人民法院，並求償100億元。

蘇鋼反駁：買家早知情況

蘇鋼集團則反駁稱，買家在交易時即已知悉上述情況，並承諾接受所有現狀、瑕疵和風險，之後以85.25億元競得掛牌評估值30.5億元的蘇州綠岸95%股權及債權。

雙方各執一詞，有內媒引述蘇州政府相關人士稱，該土地污染實際上並沒有媒體報道的那麼嚴重，本質上還是房地產市場低迷引起的連鎖商業糾紛導致，政府會積極應對此次訴訟。

被告中涉及多家蘇州政府機構、國企和事業單位。值得注意的是，北大方正曾在2004年入主國企蘇鋼集團，但北大方正2019年瀕臨破產，中國平安保險（2318.HK）收購其逾七成股權，嚴格意義來說，蘇鋼目前的控股股東為平安。

投資理財

港股短期關注美元走勢 中美元首會晤

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君群

大行透視

10月份港股傳統淡季過後，本月初恒指曾乘著美國息下及環球風險偏轉佳而反彈，並一度站上18,000點，惟其後美債息率作技術反彈，加上聯儲局主席鮑威爾上週發表鷹派言論，指美國經濟強勁增長或破壞通脹放緩過程，如必要時將毫不猶豫加息，這令市場一度收起樂觀情緒。短線技術走勢來看，恒指於50天線約17,700點具一定阻力，美元若繼續保持強勢將令恒指受到一定的壓力。

國策方面，近月有不少支持經濟的舉措出爐，繼中央匯金宣布增持大型內銀股及交易所交易基金（ETF）後，人大亦通過決議新增10,000億人民幣國債，鞏固地方政府財政狀況及為地方項目注入資金。地產方面，內地政府近日表態支持高質素的內房企業於境內發債鞏固資金流。展望明年，由於內地通脹仍處低水平，筆者估計未來將有更多貨幣政策刺激通脹、借貸及消費。中美關係方面，早前雙方數位高級官員已先後互相拜訪溝通，中美元首本

週還將在美國舊金山（三藩市）舉行會晤，有關會談料有助改善中美貿易糾紛，或能利好股市投資氣氛。

看好新能源車板塊前景

中長線以板塊來看，近幾年內地的新能源車產業發展迅速，已成內地經濟的新增長引擎。近日車市踏入傳統銷售旺季，根據中汽協數據，10月份汽車銷量按年增長13.8%至約285萬部，其中新能源汽車增長保持高速，按年上升33.5%至95.6萬部。行業目前景氣甚佳，除早前刺激消費及汽車下鄉政策發揮效力外，內地免徵新能源汽車購置稅政策延至2025年底，亦成消費者購車誘因。除內銷外，汽車出口亦見亮麗表現，10月汽車出口量錄得44%按年增幅，反映內地新能源車的成本優勢及競爭力，筆者料內地的新能源車板塊將延續高速盈利增長動力，並會成為股市的重要板塊。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

鮑威爾「放鷹」支撐美元 金價續回調

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周穩步走高，包括美國聯邦儲備理事會（FED）主席鮑威爾在內多位美聯儲決策官員表示，他們仍不確定利率是否高到足以結束通脹之戰。市場人士目前預期明年美聯儲將降息約0.75%，現在注意力將轉向本週二公布的通脹數據；調查顯示，美國10月消費者物價指數（CPI）預計將按月攀升0.1%，9月CPI因租金成本意外飆升而環比上漲0.4%。

此前10月就業報告顯示勞動市場放緩，引發市場對於利率觸頂的討論，若物價漲勢進一步降溫，則將令利率觸頂的揣測更為強烈。而歐元區和英國下周亦同樣會公布10月通脹數據，中國則公布10月工業、投

資和消費數據，還有歐元區和日本第三季GDP等數據，這將為投資者提供研判全球經濟表現的線索。

倫敦黃金走勢，金價錄得連續第二周周線下跌，避險需求減弱，加上在美聯儲主席鮑威爾發表鷹派講話後，美元走強，美國公債收益率走高，進一步拖累金價。黃金創下一個多月以來的最大單周跌幅。技術走勢而言，金價在之前兩周多時間受制於2,010水平，之後則拾級走低；圖表亦見MACD指標剛下破訊號線，同時，5天平均線亦已跌破10天平均線，預料中短期金價仍傾向繼續回調。以金價自10月份以來的累計升幅計算，38.2%的回調幅度為1,933，進一步看至50%及61.8%則為1,910及1,885美元。預計1,860將為另一關鍵參考。至於向上較近阻力先留意1,970及1,980美元，下一級估計在2,000美元關口。

傳統金融向新金融轉型勢在必行



宋清輝 著名經濟學家

但觀察到，長期以來，以銀行為代表的金融機構，已經習慣於依託地產等抵押物向相關企業放貸並收取固定利息，且已經形成穩定的盈利模式。與此同時，隨著經濟的不斷向前發展，這種模式的弊端和面臨的挑戰也日益凸顯出來。由此可見，傳統金融向新金融轉變已是勢在必行，也是新時代不可阻擋的一大趨勢。

「科技金融」地位重要

特別是隨著互聯網經濟的飛速發展，傳統金融正面臨着巨大的挑戰。當前，傳統金融向新金融方式轉變，正呈現出加碼之勢。一方面是因為新金融更加靈活，傳統金融方式若不轉變，就難以跟上新金融快速發展的步伐。另外一方面，新金融也是在科技發展潮流催生下之必然結果，相對於傳統金融，新金融更能夠幫助金融機構發現隱藏在龐大數據中的最有價值的金融信息，而這則直接關係到金融機構的核心競爭力。

觀察到，在五篇大文章中，把「科技金融」擺在了首位的位置上，此舉一方面或是強調要增加金融的科技含量。

中國最高規格的金融工作會議早前在北京舉行。會議提出要做好科技金融、綠色金融、普惠金融、養老金融、數字金融五篇大文章。筆者認為此舉意義重大、影響深遠，一方面有助於推動中國金融實現高質量發展，另外一方面則有助於中國經濟發展更加行穩致遠。當前，高質量發展已是全面建設社會主義現代化國家的首要任務，金融尤其要為經濟社會發展提供高質量服務。

另一方面，則體現了將來金融資源傾斜的領域，明確了金融機構發力的主要方向。筆者認為，在中央金融工作會議精神的指引下，中國廣大金融機構應持續加碼發展科技金融，推動信貸資源投向科技創新關鍵領域，以高質量金融服務助力中國經濟穩健發展。

「養老金融」發展迫切

事實上，在近日接受新聞媒體採訪時，筆者也認為，對於以上「五大」新金融方面，「科技金融」地位或最為重要，也最為突出，「養老金融」則最為迫切。這是因為前者直接覆蓋了公共金融與市場金融的各個方面，它既能夠發揮出「看得見的手」的引導作用，又能夠發揮出「看不見的手」的市場作用，影響廣泛而深遠。後者則隨着中國人口老齡化的不斷加劇而日益凸顯，已經成為當前社會關注的焦點。特別在應對人口老齡化已經上升為國家戰略的背景之下，更加迫切需要發展好養老金融。具體來看，養老金融主要包括養老金融、養老服務金融以及養老產業金融等幾大部分。當前，金融服務個人養老和養老產業的重要性日益凸顯。養老金融亦將逐漸成為老齡化社會最為重要金融服務內容之一，也是現代社會的核心組成部分之一。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

申請酒牌續期公告 REDIVINE

現特通告：張裕桐其地址為新界西貢將軍澳唐賢街33號CAPRI地下G03號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳唐賢街33號CAPRI地下G03號舖REDIVINE的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年11月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE REDIVINE

Notice is hereby given that CHEUNG YU TUNG of SHOP NO. G03 ON THE GROUND FLOOR, COMMERCIAL ACCOMMODATION OF CAPRI, NO. 33 TONG YIN STREET, TSEUNG KWAN O, SAI KUNG, NEW TERRITORIES, is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of REDIVINE situated at SHOP NO. G03 ON THE GROUND FLOOR, COMMERCIAL ACCOMMODATION OF CAPRI, NO. 33 TONG YIN STREET, TSEUNG KWAN O, SAI KUNG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th November 2023

申請酒牌續期公告 浪濤軒

現特通告：林佩英其地址為南丫島榕樹灣第4約366號地段洪聖爺灣泳灘28號地下B號舖，現向酒牌局申請位於南丫島榕樹灣第4約366號地段洪聖爺灣泳灘28號地下B號舖浪濤軒的酒牌續期，其附加批註為酒店。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年11月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CONCERTO INN

Notice is hereby given that Lam Pui Ying, Susan of Flat B, G/F, Concerto Inn, DD4 Lot No 366., 28 Hung Shing Yeh Beach, Yung Shue Wan, Lamma Island is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CONCERTO INN situated at Flat B, G/F., Concerto Inn, DD4 Lot No 366., 28 Hung Shing Yeh Beach, Yung Shue Wan, Lamma Island with endorsement of hotel. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th November 2023

水污染管制條例 (第358章)

根據第19(3)條刊登的公告

后海灣水質管制區水污染管制監督。現特此公告，監督已根據《水污染管制條例》接獲下述申請書之類別：申請類別、牌照批准、排放或沉積類別、由建築工程產生的排放、處所或裝置名稱、新界元朗元朗渠沿公路的建築地盤(合約編號：YL/2021/04)、承受水域、后海灣水質管制區、溫度、最高攝氏30度、處理方法、化學沉澱、酸鹼中和、沉澱、新組分、不適用、最高流量率或耗水量、474立方米/日。上述申請書副本存錄於環境保護署所備存的登記冊內，可供在辦公時間內查閱；環境保護署地址是：新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署10樓。如反對批准上述所公告的任何申請書，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。《水污染管制條例》第19(4)條所指定的唯一反對理由是：批准申請可能會妨礙達致或保持根據本條例第5條就后海灣水質管制區而訂立的水質指標。

水污染管制條例 (第358章)

根據第19(3)條刊登的公告

現特此公告，監督已接獲的牌照批准申請書，每日將106立方米來自新界元朗十八鄉交匯處的建築地盤(合約編號：YL/2021/04)經化學沉澱，酸鹼中和，沉澱池預先處理的由建築工程產生的排放，排放入后海灣水質管制區，溫度不超過攝氏30度。申請書可於辦公時間內在環境保護署新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署10樓供公眾查閱。任何人如因該項申請可能會妨礙達致或保持上述水質管制區的水質指標，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。

尋遺囑啟事

已故人士容志雄先生[香港身份證號碼:H410XXX(X)]，於2019年6月2日在香港離世，享年89歲，及鄧少冰女士[香港身份證號碼:B767XXX(X)]，於2019年10月8日在香港離世，享年89歲。現特發出此遺囑，請於本啟事刊登3個月內與盧氏律師行鄭先生聯絡，電話：28511189。

刊登廣告熱線 3708 3888