

萬聖節新盤丁財兩旺

#LYOS 加推二號價單應市

【香港商報訊】記者張智榮報道：在多區新盤相繼接力下，樓市焦點繼續落在一手市場，而二手樓市氣氛則稍見回落。在剛過去的萬聖節周末，長實(1113)旗下洪水橋項目#LYOS 上周公布售價後，周末期間繼續收票及開放示範單位予公眾參觀，並於昨日新推2號價單。另外，九建發展(034)旗下將軍澳新盤海茵莊園首輪開售，銷情理想。

位於洪水橋、長實主理首個「北部都會區」新盤#LYOS 昨日公布新一張2號價單，涉及62伙，折實售342萬元起。長實高級營業經理楊桂玲表示，2號價單屬原價推出，包括49伙標準戶及13伙地下花園戶。項目上週五率先開放示範單位並進行收票，楊桂玲透露，過去周末兩日錄得近2萬人次參觀示範單位，睇樓客不少是年輕家庭，當中用家佔七成，投資者佔三成。

據價單顯示，加推的62伙實用面積由205至483平方呎，計及最高13%即供折扣後，折實價342.4萬至730.2萬元，折實呎價由13783元至18446元，折實平均呎價為15655元。項目上週公布涉及88伙首張價單，折實平均呎價15503元。

海茵莊園年輕客比例高

另外，將軍澳海茵莊園於上週六(30日)展開首輪銷售共438伙，反應熱烈。市場消息指，項目首日已售出351伙，佔首輪可供發售單位約80%。項目上週五截票，認購申請累計收票逾6000票，超額認購近12.7倍。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，美聯AB組客戶出席率約八成，用家比例達八成。項目年輕客戶比例高，佔比近八成，料當中約半數「有父幹」。大部分客人為了遷就預算，主力選擇開放式戶，因此該類單位銷售速度最快。

海茵莊園由兩座住宅大廈組成，共提供1556伙，是次首推438伙，面積約203至428平方呎，當中以一房單位數量佔最多有逾300伙。



地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
利嘉閣	11	11	持平
美聯	10	12	-16.7%
中原	9	7	-18.3%
港置	6	8	-25%

長實新盤#LYOS，在剛過去周末兩日錄得近2萬人次參觀示範單位，銷售大廳聯樓客人頭湧湧。

購買力有望回流二手

【香港商報訊】記者張智榮報道：在一手新盤旺場搶去購買力下，二手樓市氣氛有點削弱。在剛過去的周末，四大地產代理的十大屋苑二手成交宗數整體回落。不過，有分析預計，受一手熾熱氣氛帶動，預料待新盤熱賣過後，二手市況會好轉，周末成交量將有望重返雙位數。

一手火熱，多家代理十大屋苑整體交投報跌，但未來情況可能有改善。中原地產表示，施政報告公布後，後市轉趨明朗，入市氣氛陸續向好，惟颱風兩度襲港，以致上旬成交仍慢，下半月一二手成交明顯加快。新盤市場熾熱，亦帶動二手氣氛。過去周末新盤市場錄逾350宗成交，可見市場入市信心強勁。隨着大市明朗化，預計11月

十大屋苑周末成交量可重上雙位數。

香港置業亦認為，雖然一手市場吸走部分購買力，加上多區盤源短缺，使二手交投暫時於低位爭持，但樓市剛需強勁，加上市場憧憬經濟復蘇，相信年內市場氣氛將持續向好，等本輪新盤熱賣過後，購買力或將回流二手市場。

另外，據中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗Grand YOHO本月錄約6宗成交，包括9座低層C室，實用面積519平方呎，兩房兩廁，享內園景觀，叫價925萬元，議價後以916.36萬元成交，折合實用呎價17656元。原業主於2016年9月以695.3萬元一手購入單位，持貨5年轉售，帳面獲利221.06萬元，單位升值32%。

上海常務副市長陳寅調任港中旅董事長



上海市委常委、常務副市長陳寅，已任命為香港中旅(集團)董事長。

【香港商報訊】據中國旅遊集團官網消息，香港中旅(集團)昨日召開中層以上管理人員大會。中央組織部有關負責人宣布中央關於香港中旅(集團)董事長調整的決定：陳寅任香港中旅(集團)董事長，免去其上海市副市長職務；免去萬敏的香港中旅(集團)董事長職務。相關職務任免按有關法律和章程的規定辦理。

中國旅遊集團暨香港中旅(集團)是中央直接管理的國有重要骨幹企業，也是總部在香港的三家中央企業之一。集團旗下匯聚了港中旅、國旅、中旅、中免等眾多知名旅遊品牌，是唯一一家以旅遊為核心主業的央企，也是目前我國發展歷史最長、產業鏈條較全、經營規模較大、品牌價值較高的旅遊龍頭企業。截至2020年底，集團員工人數接近4.3萬人，總資產超過1500億元，全資或控股企業662家，每年接待遊客超過6000萬人次。

終止4周連升 港股料轉橫行格局

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港股上週連跌4天，終止連續4周的升勢。分析稱，踏入11月，港股料轉為橫行格局，料美聯儲就縮減買債的步伐、內地收緊對各行業的規管消息，以及內房債務危機的發展，將左右本月港股表現。

美聯儲三大指數上週五(29日)全線走好。道指先跌後升，收報38519點，升89點或0.25%；納指曾見15504點新高，收報15498點，升50點或0.33%；標普曾見4608點新高，收報4605點，升8點或0.19%。

至於港股美國預託證券(ADR)，港股ADR比例指數延續恒指上週五弱勢，報25223點，跌154點或0.61%，其中阿里巴巴(9988)ADR跌1.60%，折合港元收報160.39元；美國點評(3690)ADR跌2.1%，折合港元收報263.95元。

短線或先行下試低位

按技術分析，恒指升抵26000點後無以為繼，上週更跌穿10天線(25821點)，料支持為20天線(25236點)及50天線(25314點)，若跌穿意味恒指再次尋底。另外，除了美聯儲將於本周議息，或確立「收水」步伐外，騰訊控股(700)將於下周三(10日)公布第三季度業績，預計左右恒指表現。

光大新鴻基財富管理策略師溫傑表示，雖然市場早已預料美聯儲將會削減買債規模，但主席鮑威爾對息口走勢的看法尚未反映，加上內房債務危機未除，料恒指將轉趨橫行，短線或先行下試25000點。

脫歐後的英國冬天

英國零售業研究中心之前發出警告，指今年聖誕禮物供應會出現短缺，更預測供應短缺最少持續至明年4月。

該中心總監班菲爾德表示，許多家長因為不想承受臨近假期商品短缺的風險，部分人寧願趁現在購買，變相增加供應短缺發生的可能性。

另外，據報道，在10月上旬，德國折扣連鎖店Aldi在英國每天銷售約1500隻冷凍火雞，是同期正常銷售量的4倍。聖誕布丁是英國聖誕節食用的傳統甜點，銷量也增長了45%。其他零售商也指出，其他節慶必需品的需求激增，包括人造樹和彩燈。在Waitrose已經有11.2萬人預訂了聖誕節送貨時段，大約是2020年這個時候的兩倍。

勞動力短缺衝擊商品供應

事實上，由於英國供應鏈問題持續惡化，人們擔心關鍵商品可能會在今年晚些時候售罄，因此已經提前囤貨。

勞動力短缺、天然氣價格飆升，以及全球供應鏈危機使英國將面臨冬季的嚴峻考驗。雖然各國也有類似的問題，但脫歐後的英國加劇了這些問題的嚴重性。最近估計，英國有10萬名卡車司機缺工，運輸組織將其歸咎於英國脫歐後造成的勞工外流。卡車司機短缺導致貨運交付中斷，商店貨架空置，港口和加油站也缺工，引發持續數周的恐慌性購買狂潮。

其他行業也警告，勞動力短缺加劇，將衝擊聖誕節前夕的商品供應和價格。英國國家養豬協會表示，由於缺乏屠夫和屠宰場工人，多達12萬頭豬將在數周內待宰殺。9月底，代表19萬家企業的英國工業聯合會表示，70%的公司計劃加薪以解決勞動力短缺問題。

能源危機浮現

與此同時，英國也面臨能源危機，英國對天然氣的依賴比其他國家高，超過2200萬戶家庭使用天然氣電網供電。但由於批發天然氣價格攀升至歷史新高，幾家能源供應商自9月以來倒閉。

對筆者而言，英國現在的情況並沒有報道那麼壞，但上面所有的風險，如沒有脫歐，其實都可以避免或減少。可以說從國家到企業到個人，也不應該只專注於一時間的感受來做決定。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生 (逢周一刊出)

新地15大商場 上月人流升30%

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：隨着本地疫情穩定受控，電子消費券繼續為市面提供正面動力，加上踏入11、12月為聖誕消費旺季，新鴻基地產(016)代理執行董事馮秀炎表示，總結10月份新地旗下15大商場生意及人流，分別較去年同期上升約20%及30%。

馮秀炎表示：「在疫情受控下本地零售市道持續回暖，政府電子消費券派發近3個月，第二期消費券比首次發放時更能帶動消費氣氛，估計因為部分人在第二期可領取3000元，較第一期的2000元多，加上今日起將有新一批已登記市民領取第二期消費券。」

馮秀炎指，除了政府第二期的消費券派發，加上冬日聖誕等大型節慶即將來臨，商場推出額外優惠獎賞，踏入11及12月為聖誕消費旺季，旗下15大商場加碼逾200萬元，推出第三浪冬日消費獎上獎，累計總值1500萬元獎賞優惠。同時推出創意互動節日裝置，以及受本地年輕人喜愛的品牌快閃店、文化市集。因而地預料，消費氣氛將延續至聖誕，冬日推廣期內商場人流生意表現將較10月份更理想。

地球之友建議 積金局引入ESG基金

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：環境、社會和企業管治(ESG)投資近年在港漸趨盛行，香港地球之友董事及綠色金融事務召集人張振宇接受本報訪問時建議，積金局應為旗下預設投資策略(DIS)引入ESG交易所買賣基金(ETF)或含有綠色及可持續發展元素的投資產品，供投資者選擇。

張振宇引述數據稱，過去10年，MSCI新興市場ESG指數(MSCI EM ESG Leader)的表現跑贏其他指數，觀乎市況表現轉差時，ESG ETF防守性較強，加上未來各國勢將加大對邁向「碳中和」的投資，若投資者於未來5至10年不參與其中，對他們來說是很大損失，所以期望監管機構可加快步伐，容許強積金參與人涉足ESG投資，同時亦應要求強積金提供者，主動提供ESG產品，供參與者選擇。

倡企業發行社會債券

另外，企業發行綠色債券方面，張振宇指，香港的公用事業企業現金流強勁，少有發債需要，即使偶爾發債，也旨在推行企業擴展及可再生能源項目發展。他期望，香港公用事業企業不應純為了個別「示範項目」而發行綠色債券，反而應思考如何透過改變燃料組合，從而減碳排放。

除透過發行綠色債券，促進ESG投資，張振宇又建議，企業也應發行社會債券，用於教育、消除社會不平等，以及興建可負擔樓宇(Affordable Housing)，以促進可持續發展。

了解香港資訊 首選香港商報

香港商報1952年在香港創辦，歷史悠久，底蘊深厚，是香港主流大報，也是中央政府特許在內地發行的唯一港報；作為「財經大報，商界平台」，香港商報致力於做橋樑報、服務報，將香港與內地特別是大湾区連接起來，每天為您送上港味十足的熱點新聞和富有價值的時事評論。熱辣多元的財經資訊和權威到位的股市分析，精彩的粵港兩地生活消費指南，馬經、波經、彩經必將令您的閱讀感受更加多姿多采。

歡迎訂閱2022年度香港商報

全年訂閱價格：

- 3240元港幣(香港地區)
- 1440元人民幣(廣東省內)

訂閱諮詢熱線：

- 00852-25905385
- 0755-83518737
- 0755-23676888

網址：

www.hkcd.com

訂報送好禮

- 好禮1** 2021年11月份訂閱2022年全年《香港商報》，可享受九折優惠。
- 好禮2** 訂一份2022年全年《香港商報》，可獲贈高檔高爾夫雨傘一把。
- 好禮3** 深圳地區訂戶手機下載註冊「抱報團」購物商城，可獲贈積分和現金券，可參加訂報抽獎活動。

