

兩新盤單日沽清推售單位 本月一手成交已錄1300宗



新地預計Wetland Seasons Bay第3期約380伙，於明年首季現樓形式推售，圖左為新地副董事總經理雷震。

【香港商報訊】記者張智榮報導：發展商趁樓市好景積極推新盤應市，多個新盤接力開賣，市場消息指，本月首13日累計，整體新盤成交錄近1300宗，即平均每日售出約百個新盤單位。單計剛過去周末已成交易逾500伙，兩大新盤同日於上星期六(13日)推售，分別是新地(016)Wetland Seasons Bay第1、2期，以及會德豐地產旗下MONACO ONE，兩盤合共涉及512伙以價單形式發售的單位，並同時實現單日沽清的佳績。

其中，天水圍新盤Wetland Seasons Bay第2期於上星期六展開次輪銷售172伙，當中以價單形式推出164伙，另有8伙招標出售，同時Wetland Seasons Bay第1期的7伙餘貨，亦於同日以價單形式發售，即合共推售179伙，當中171伙以價單形式推售。

新地Wetland明年Q1推第三期

新地昨日指，所有以價單形式發售的單位已全部售出，兩輪推售合共售出逾300伙，套現超過20億元。另外，項目第3期約380伙將於明年首季以現樓形式推售，即不會申請售樓紙，待入伙紙批出後才推售。

至於會德豐地產啟德項目MONACO ONE上星期六進行首輪銷售，以價單形式推出341伙，創下即日沽清佳績。會德豐地產常務董事黃光耀表示，MONACO ONE首輪銷售第一日取得全數沽清成績，套現逾35.5億元，平均呎價24777元，令集團今年賣樓收益已突破300億元，創集團歷史新高。

MONACO ONE新價單料提價10%

黃光耀指，由於銷情向好，將盡推餘下可銷售單位，預計本週四(18日)展開次輪銷售，新一張價單料涉及123伙，連同項目早前發出價單當中尚未推售的27伙，料週四將發售150伙。由於項目較之前同區推售的GRANDE MONACO仍有折讓，預料新價單有5%至10%提價空間，形容加幅屬溫和。

消息指，MONACO ONE接獲逾6000票，超額認購逾17倍，創啟德區內項目新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目上週六首輪銷售中，該行買家出席率近八成，逾七成為用家，當中約三成為換樓客。他指出，東九龍人口增長迅速，住屋需求亦持續增加，啟德新區為東九龍帶來全新供應，區內每有新盤開售均獲追捧，MONACO ONE亦不例外，備受東九龍分支家庭客及換樓客歡迎。

四大代理上周末二手成交表現

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	12	3	+300%
利嘉閣	9	5	+80%
美聯	12	11	+9.1%
港置	8	10	-20%

疫情穩定增入市信心 一手向隅客回流二手

【香港商報訊】記者張智榮報導：多個新盤相繼積極應市，一手市場持續熾熱，似乎逐漸帶動二手市場氣氛，主要地產代理上周末的十大屋苑成交顯著回升。分析認為，本地疫情穩定，加上通關在望，有助買家入市信心，吸引部分一手向隅客回流二手市場。

中原地產十大屋苑上周末錄得12宗成交，而對上一周僅錄3宗，按周大升300%，零成交屋苑則回落至3個。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市近日交投氣氛造好，上周末新盤熱賣，兩天錄超過500宗一手成交，帶動整體入市氣氛，加上市場基礎利好因素不變，本港疫情持續穩定，通關有望，買家普遍入市中心態相當正面，部分一手向隅客亦陸續流向二手市場，帶動交投。

香港置業亦形容二手市場趨穩向好，該行營運總監及九龍區董事馬泰陽指出，施政報告公布後，加上新盤熱賣帶動樓市氣氛，二手亦漸漸恢復穩中向好的勢頭。樓市暫時依然維持「一手旺二手穩」的局面，但樓市剛需強勁，只要新盤向隅客慢慢回流二手市場，配合通關在即的利好因素，購買力重返二手，屆時有望出現一、二手同步向好的情況。

美孚新邨受捧錄12宗成交

四大地產代理十大屋苑上周末的成交，美孚新邨合共錄12宗成交，為最受歡迎屋苑之一。據代理指，上周末美孚新邨錄得多宗買賣中，有至少兩宗屬三房戶成交，其中3期百老匯街59號高層A室，實用面積約657平方呎，開價920萬元，略減至911萬元售出，呎價約13866元。另一成交單位為5期蘭秀道14號高層C室，實用面積約670平方呎，減價約43萬元，以955萬元易手，呎價約14254元。而屋苑本月暫錄約13宗成交，平均實用呎價約13134元。

拆售帶動 10月純車位註冊量升45%

【香港商報訊】記者鄺偉軒報導：香港置業研究部董事王品弟引述土地註冊處資料顯示，10月錄759宗純車位註冊，較9月的521宗增加約45.7%。王品弟解釋，10月純車位註冊量按月升幅顯著，主要是車位拆售個案帶動。

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，10月註冊個案一般主要反映9月市況。其中日出康城MARINI，已錄得132宗純車位註冊，成為10月錄得純車位註冊量最多的屋苑；另外，太古城以107宗純車位註冊緊隨其後。單計上述兩個屋苑，共錄得239宗純車位註冊，佔10月整體純車位註冊量逾30%。分析相信，當中涉及不少拆售個案。

若按金額劃分，價值200萬元以上純車位錄358宗註冊，較9月的133宗增加近1.7倍。價值100萬元以上至200萬元純車位，則錄得278宗註冊，較9月的246宗增加約13%；相反，價值100萬元或以下純車位錄123宗註冊，較9月的142宗減少約13.4%。

而若以三區劃分10月純車位註冊量表現，港島區錄得182宗註冊，較9月的86宗增加逾1.1倍；新界區錄465宗註冊，較9月的318宗增加約46.2%；九龍區錄112宗註冊，較9月的117宗減少約4.3%。

機場10月貨運量升14.7%

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：機管局昨公布10月交通量臨時統計數字，香港國際機場10月機場貨運量為46.2萬公噸，較去年同期增加14.7%，客運量及飛機起降量則為13.7萬人次及近1.4萬架次，按年增加72.6%及28.7%，惟仍遠低於2019年新冠病毒疫情前水平。

機管局指，10月份貨運量錄得增長，主要由於出口貨運量增長16.5%，以及航空貨運購入傳統旺季。機場的進口及轉口貨運量亦錄得雙位數增長，上月以來北美、

東南亞及歐洲的貨運量升幅最為明顯。此外，由中國內地出境經香港轉機往歐洲的旅客量錄得顯著升幅。至於今年首10個月，香港國際機場的客運量及飛機起降量分別按年下跌87.6%及14.8%至110萬人次及115415架次，期內貨運量則上升13.3%至410萬公噸。而在過去12個月，客運量及飛機起降量分別同比下跌93.6%及30.4%至120萬人次及14.1萬架次，貨運量則上升10.2%至490萬公噸。

恒指料區間整固

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：受內房氣氛帶動，上週恒指回升457點或1.8%，報25327點，重上25000點大關。本週二(16日)中美元首將舉行視像會議，資深金融專家及投資銀行家溫天納指，目前看來雙方並不會解決貿易關稅問題，雖然港股近日氣氛轉好，但認為本週恒指指於現水平整固為主，料會在25000點左右徘徊。

大市要穿26000須待更強消息

港股上週一度跌至24481點，其後單日轉向並重上25000點之上，恒指連續兩日企上50天線(約25231點)，下一級目標料挑戰10月26至27日的25795至25905點下跌裂口，大市要升穿26000點，則要待更強的消息出現。

另外，在重磅科網股帶動下，上周五美股高收，道指收報36100點，升179點或0.5%；納指報15860點，升156點或1%；標指報4682點，升33點或0.72%。港股ADR個別發展，ADR港股比例指數報25360點，升約0.1%。滙控(005)ADR收報折合約45.19元，較港股收市跌0.25%。騰訊(700)ADR收報折合約488.5元，升0.68%。

北交所上市看好科技股

溫天納指，雖然中美元首周視像會議，或將緩和兩國之間氣氛，對港股大市偏向正面，但認為雙邊貿易關係未必改變，他並指出，雖然中方誠意滿滿，但看不出美國回應。溫天納預計本週恒指指會在25000點左右徘徊，自己相對看好環保節能類，以及受到北交所上市影響，他相信科技類股份也會有比較好的表現。

港股預託證券(ADR)個別發展

股份名稱(上市編號)	折合港元	變幅
騰訊控股(700)	488.5	+0.68%
中石油(857)	3.57	+0.60%
中石化(386)	3.79	+0.36%
阿里巴巴(9988)	162.45	+0.03%
滙豐控股(005)	45.19	-0.25%
中國人壽(2628)	13.85	-0.34%
中國銀行(3988)	2.75	-0.52%

非農數據亮麗 美股高處不勝寒

上星期美國所有的一舉一動都是市場上的焦點，議息會議、減債國債、非農數字，紛紛觸及投資者的內心。

上周五美國公布了10月份非農就業人數，增加了53.1萬人，為7月來最大增幅，而市場預估為增加45萬人，高於市場預期；10月份失業率錄得4.6%，為去年3月來新低，前值4.8%，預期4.7%。

Airbnb第三季純利飆2.8倍

美國第三季非農生產率按季率初值下跌5%，跌幅多於市場預期的3%。第二季向上修訂為增長2.4%。期內，非農單位勞工成本初值上升8.3%，多於預期，第二季數據修訂後為上升1.1%。

受疫情拖累的行業陸續公布理想業績，其中如短租住宿平台Airbnb第三季收入按年升66.68%至22.37億美元，純利增長2.8倍至8.33億美元，按季虧轉盈；經調整EBITDA(除息、稅、折舊及攤銷前盈利)增1.19倍至11.01億美元，3項數據皆創下歷史新高。

道指上週升穿此前高位35600點後，更重上36300點水平，短期而言仍有上升動力，但筆者認為高處不勝寒，建議小心為上，必須定下止賺及止蝕限價單。

高寶集團證券執行董事 李慧芬 (逢周一刊出)

金融科技管理 更適合香港發展方向

大灣區的發展為香港金融業提供巨大潛力，隨著香港與粵港澳大灣區深度融合發展，香港的科研和創科空間將會越來越大，相關的工種會越來越多。

事實上，發展金融創科講求人才培訓。金管局於6月時公布「金融科技2025」策略，推動香港金融科技發展，鼓勵金融界於2025年前，全面應用金融科技，當中「擴展金融科技人才庫」亦是重要一環。

人才供應為硬傷

然而，本地初創企業創辦人聯合組成的組織「創賢聚」，年初發表第二份「香港初創企業指數」，香港在支持初創發展的總分為50，連同鄰近12個城市，包括香港在內共13個城市中排第九。與上次調查一樣，8項評分範疇中，本港在「人才供應」的評分表現遜色，反映人才供應仍為香港在區內競爭的硬傷。

說到創新科技的人才發展，除了要有直接的數據挖掘、編程、晶片、工程等項目之外，負責策劃及管理創科的人才也絕不可少。科技管理是一門整合商學、工程學、法律、社會科學、科技、管理及其他各領域的新興專業學問，目的是解決科技在企業營運實務上所衍生的種種問題。

與其他創新科技的人才發展方向比較，筆者認為，科技管理可能更適合香港人的發展方向。

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)

10月指標甲廈價格微升0.2%

【香港商報訊】記者鄺偉軒報導：據美聯工商舖資料研究部發表的《廈度快訊》報告指出，上月指標甲級廈度價格按月微升0.2%，至於甲級廈度的租金則按月上月升0.8%。不過，甲級廈度的空置率仍然高企，截至10月底仍達10%。

其中港島核心區，包括中環、上環、金鐘及灣仔等表現持平；尖沙咀區表現最好，按月上升2.3%，東九龍及葵涌區則分別按月升0.1%及0.3%。

租金方面，較為矚目的商廈租賃成交，其中一家為運動服裝品牌Nike由九龍灣遷往觀塘國際貿易中心，租約約5.4萬平方呎樓面，呎租約32元。此外，中環國金二期全層亦獲得一家中資資產管理公司承租，該公司原租用灣仔One Hennessy，現擴充增至中環國金二期全層約2.5萬平方呎樓面，呎租約130元。

不過，甲級廈度空置率仍然高企，其中空置率最高的地區為東九龍，最新空置高見15.5%，至於灣仔/銅鑼灣也達9.5%，上環亦升至9.4%。

灣仔三幢政府大樓重建增供應

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，上月公布的施政報告提出發展的北部都會區，定必帶動寫字樓的需求，有利未來廈度市場。

翁鴻祥又指出，位於灣仔北三幢政府大樓將拆卸重建為一幢高達52層的綜合商業大樓，將增加核心區寫字樓的供應，同樣有利未來的廈度市場。翁鴻祥相信，港府正積極與內地磋商局部通關事宜，若能成功的話，將能為投資者對寫字樓市場帶來信心，進一步帶旺寫字樓市場表現。

法定要求償債書

根據《破產條例》(香港法例第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書

緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經釐定款項的債項

致：李漢勇
地址：新界沙田樂雅徑2號晉名峰C座16字樓B室

現特此通知，債權人中國銀行(國際)有限公司(“債權人”)，其地址為香港干諾道西68號中銀信用卡中心20樓，已於2021年11月3日發出“法定要求償債書”。

債權人要求你償付港幣236,417.36元，此筆款項須立即償付。根據區域法院於2021年11月1日在區域法院民事訴訟案2021年第4302號(以債權人作為原告人及你作為被告人)作出的最終判決(“該判決”)，你須支付債權人：

- 港幣215,275.90元；
- 利息按(a)港幣235,275.90元支付，利息由2021年8月31日起至2021年9月20日按年利率3.6%計算；(b)港幣223,275.90元支付，利息由2021年9月21日起至2021年10月6日按年利率3.6%計算；及(c)港幣215,275.90元支付，利息由2021年10月7日起至2021年11月1日以年利率36%計算，之後則以判定利率計算，直至款項已清償為止；及
- 定額訟費港幣7,130元。

截至2021年11月3日，你在該判決下仍欠付債權人港幣236,417.36元。進一步利息將按尚欠本金港幣215,275.90元由2021年11月4日至全數支付日為止以判定利率計算。債權人根據該判決而要求你償付。

本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之首日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你的21天內處理本要求償債書，你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可能會被宣告破產，而你的財產及貨品亦可能被取走。如你認為有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法院申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書，可於下述地點索取或查閱。
本要求償債書日期：2021年11月3日
公告日期：2021年11月15日
債權人之代表律師：蔣尚義律師行
地址：香港金鐘道89號力寶中心第2座3903室
電話：2869 9699
檔案編號：SCW/AC(I)/BOC42559/21 (LIT)

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你祇有21天的時間，把本要求償債書呈遞。如欲向法院申請將本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法院提出申請。

香港商報廣告效力宏大

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

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 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 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

