

# 新盤提前過冬？

## 龍床盤菁雋特色戶劈價33%



「龍床盤」屯門菁雋下調5伙位於頂層21樓特色戶的價單定價，下調幅度由6%至33%不等。資料圖片

【香港商報訊】記者周健鑫報道：上周新盤銷情稍見放緩，剛過去的周末以「龍床盤」屯門菁雋劈價再出貨最吸晴，其次以恒隆(101)九龍灣全新盤皓日周六首輪開售100伙，即日沽出78伙亦為市場焦點。二手樓市方面，成交普遍偏弱，四大地產代理二手樓成交中，兩間錄得下跌，一間無升跌，惟港置則錄得12宗成交。

由佳源國際(2768)及資深投資者鄧成波家族的陸域集團共同持有的屯門菁雋，目前已屬現樓，近日更新價單減價出貨，下調5伙位於頂層21樓特色戶的價單定價，下調幅度由6%至33%不等。

菁雋價單顯示，5伙特色戶全數位於21樓，其中以21樓6室為例，實用面積794方呎，單位連39方呎平台及145方呎天台，原價單定價1905.9萬元，計算最高22%折扣後，折實售價約1486.6萬元，新價單最新售價998萬元，不設任何折扣，即單位售價較原來折實售價再調低32.9%。至於另一伙位於同層9室，早前已削所有折扣，售價由772.9萬元調低至698萬元，減幅9.7%。項目亦同時公布銷售安排，推出上述5伙於本月17日發售。

另外，上周末市區焦點新盤、恒隆地產(101)旗下九龍灣皓日推出首張價單共100伙於11日進行首輪銷

售。折實平均呎價21548元，一房戶入場費由688.8萬元起。發展商指出，項目即日售出78個單位，合共套現6.98億元，會積極研究於短期內加推單位以滿足市場需求。

### 皓日首輪售出78伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，九龍灣近40年無全新供應，區內發展成熟，分支家庭置業需求高，料皓日發售的100伙可沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，皓日客源主要以上車客為主，九龍區買家佔六成，新界區佔四成；七成為用家。預計呎租將來可達40元，回報達3厘。對於本月樓市，他預計元朗樓盤成功開售後，一手成交量達1500宗，二手成交量達4000宗。

### 四大代理上周末二手樓交投表現



## 憧憬通關在望 買家入市仍積極

【香港商報訊】記者周健鑫報道：據美聯物業分行統計，剛過去的周末10大藍籌屋苑錄得約14宗買賣個案，與前周末持平，並連續9個周末錄得雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，剛過去周末九龍區有全新盤推售，反應理想，並吸納部分二手客源。另外，隨著聖誕及新年臨近，節日氣氛趨濃厚，個別準買家亦趁年前趕入市，加上「香港健康碼」開始申請，為粵港澳通關作準備，樓市再添利好因素，買家入市態度仍積極。

美聯物業太古城金閣分行助理營業董事施衍銘表示，鯽魚涌太古城於上周六、日(11、12日)暫錄1宗成交，單位為啓天閣中層E室，實用面積約759方呎，為套三房開隔，開價約1700萬元，略減至1670萬元成交，呎價約22003元。原業主於2007年2月以約530萬元入市，單位至今升值約1140萬元，升幅約2.15倍。

美聯助理區域經理馮根明表示，元朗YOHO Town 9座中層D室單位，兩房開隔，面積約422方呎，以768萬元成交，呎價約18199元。原業主於2018年5月以約660萬元購入上址，轉手帳面獲利約108萬元，期間升值約16.4%。

## 港股反彈乏力 24500點料受阻

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：雖然美股三大指數上周五(10日)向好，其中標準普爾500指數更創出收市新高，但分析稱，商場(020)上市受阻，加上中概股來港步伐受中美衝突加劇左右，勢必影響港股氣氛，料恒指反彈至24500點將見阻力。

在新加坡交易的港股「黑期」重上24100點，報24125點，升142點或0.59%。技術走勢方面，恒指反彈至20天線(24418點)前止步，上周五更再跌穿24000點，但仍未跌穿10天線(23812點)，反映短線反彈未完。另外，美國聯儲局將於本周四(16日)公布議息結果，預料屆時發表的會後聲明，將確認美國「收水」以加息的步伐，繼而左右美股以至港股走向。

駿達資產管理投資策略總監羅麗萍預期，變種新冠病毒 Omicron 未必對聯儲局的貨幣政策造成太大影響，料恒指短期將於23500點至24500點區間上落。

## 陳茂波：致力打造離岸人民幣生態系統

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：財政司司長陳茂波出席論壇致辭時表示，將會致力打造離岸人民幣生態系統，提供更多以人民幣計價的投資渠道和工具，以及穩妥高效的匯兌、匯率風險及利率風險管理等財資服務；同時並優化相關的市場基建，讓人民幣更好地在離岸市場循環流轉。

陳茂波稱，香港是全球最大離岸人民幣業務樞紐，處理全球約75%離岸人民幣結算業務；而今年上半年的每天結算量超過1.5萬億元人民幣。他又指，近月公布的兩大舉措，包括「跨境理財通」和「債券通」、「南向通」，以及計劃中的「港股通」南向交易以人民幣計價等，將有助進一步推動人民幣國際化的進程。

至於保險業的「互聯互通」方面，陳茂波表示，粵港兩地正在努力跟進，讓香港保險業在「粵港澳大灣區」的城市設立售後服務中心；同時並爭取對經港珠澳大橋進入廣東的香港車輛，實施相關保險「等效先認」政策，藉以促進內地與香港保險市場的「互聯互通」。

另外，陳茂波指，港府正在評估將香港發展成為區域碳交易中心的可能性，並支持香港交易所、廣州期貨交易所就碳排放交易金融產品開展合作，以配合國家的「3060」碳達峰、碳中和目標。

## 大行紛唱好 閱文確認觸底回升

【市場慧眼】主要在內地提供免費或付費的閱讀服務、版權商業化、作家培養及經紀、經營文本作品閱讀以及通過技術方法及數字媒體盈利的閱文集團(772)，2017年上市時一度轟動全港，首日上市股價就升至招股價的一倍報110元，帶動新股熱潮。其後反覆下行，並於2019年跌至30元之下。

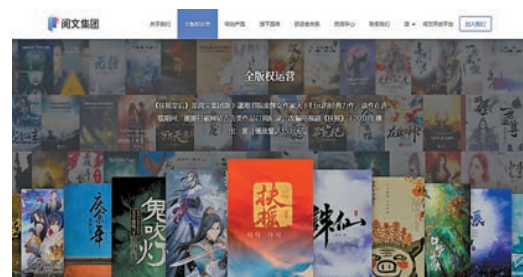
近日多間大行表示看好閱文集團，並認為此股明年開始上升，目標75至80元。有大行指，其文學業務全價值鏈具實力，涵蓋IP生產至商業化。受主要股東騰訊(700)支持，閱文集團成為作家創作文學內容熱選平台，因其高質素讀者基礎，願付費閱讀；設計良好的激勵機制，鼓勵作家創作更多吸引內容；以及來自騰訊的流量支持。閱文集團成功打造了熱門IP如《琅琊榜》及《慶餘年》，料未來有更多熱門IP發行。

### 閱文上望69.5元

閱文集團於2018年收購新麗傳媒，以將高質素IP商業化，轉化成多種娛樂產品，包括電影、電視劇。騰訊強勁的內容生產生態進一步支持閱文，涵蓋遊戲開發、漫畫，以及動漫產品。因此，報告稱，閱文集團晉身綜合平台，以培養及變現成功IP，為未來多年持續收入及純利增長鋪路。

雖然整體的用戶基礎放緩，但有迹象顯示內地的線上閱讀行業市場規模繼續增長，包括付費內容、廣告及IP改編等。閱文集團股價已於50.7元形成底部，並有開始上升的動力，投資者可於56元左右買入，目標69.5元。

高寶集團證券執行董事 李慧芬 (逢周一刊出)



閱文集團的文學業務全價值鏈具實力，涵蓋IP生產至商業化。閱文集團網頁截圖

## 首11月工廈註冊金額 按年升1.7倍

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯工商舖資料研究部資料顯示，今年首11個月工廈買賣註冊共錄得3512宗，比去年同期升93.6%，金額錄得398.4億元，按年上揚1.7倍。反映指標工廈走勢的美聯工商舖業售價指數(MII)11月份最新報384.7點，按月升0.9%，今年首11個月則累升6.3%。

資料顯示，11月份工廈呎價共有9區錄得按月上升，其中升幅最高為葵涌區，按月升2.3%，最新報4114元。其次為沙田/火炭/石門，按月升2.1%，11月份報4531元。

綜合首11個月，沙田/火炭/石門售價已累漲11%，其次為長沙灣，首11個月售價累升10%，兩區表現

均大幅拋離大市。11月僅屯門區的工廈呎價下跌，最新報3379元，按月微跌0.1%，但今年累積漲幅達8.1%，表現理想。

### 憧憬通關工廈投資氣氛暢旺

美聯工商董事陳偉志表示，市場憧憬通關在即，工廈市場投資氣氛暢旺，另外，政府積極配合北部都會區發展，規劃署上月就沙田小瀝源及上水兩個工業地帶，向城規會建議改劃為住宅及商貿地帶，此項政策帶動兩區工廈查詢上升。展望未來，待內地與香港落實通關後，市場氣氛將進一步轉活，明年工廈註冊宗數及金額有望保持穩定上升趨勢。



文化興，則國運興。文化是一個城市獨特的印記，文化產業是考量城市核心競爭力的重要指標。近年來，遼寧省營口市文化產業不斷實現自身突破，以拓荒開路之勢奮勇前行，據最新統計數據顯示，全市實現文化產業增加值為22.9億元，佔GDP比重為1.7%，分列全省第四和第五。全市現有規上文化企業21戶，其中「小升規」新晉級企業6戶，總數呈現四年來止跌反彈、逆勢上揚的良好趨勢。文/孫澎博



龍蝦花燈參展第十七屆深圳文博會

## 琴聲花燈伴舟影 啓航文化新征程

### 營口文化產業高質量發展巡禮

#### 頂層設計奏新曲

營口市貫徹落實黨代會精神，聚焦遼河文化產業帶建設，制定了《營口市文化產業發展十四五發展規劃》，「四重一策」同步發力，加快推進營口文化產業高質量發展。樂器文化產業園、遼河老街先後被評為遼寧省文化產業示範基地，望兒山酒業博物館被列入國家重點文化產業項目庫，依巴赫鋼琴被遼寧省政府命名為省級文化名牌產品，截至目前共有省市級文化產業園區(基地)

21個，文化與科技融合實踐點4個。文化產業資金「四兩撥千斤」，小槓桿撬動大市場，立項扶持了東北鋼琴樂器文化產業園、海底世界智能花燈等12個產業項目，拉動企業收入達5563萬，專項資金成為推動全市文化產業高質量發展的「催化劑」。

營口的「老字號」樂器生產企業東北鋼琴自2018年鳳凰涅槃後，現可年產鋼琴3500台，年產值達4000萬元，生產的「諾的斯卡」「愛綺斯爾」品牌遠銷美國、德國等多個國家和地區。

#### 創意添翼競翱翔

2020年，集聲、光、電、影、互動於一體的遼河老街新春燈會一炮走紅，大飛蟹、蝦爬子、鯊魚等一個個栩栩如生「明星花燈」成為市民合影拍照的「網紅」。據不完全統計，2021年遼河老街新春燈會連續登陸央視9次，被域內外媒體報道百餘次，全網抖音瀏覽量達1.5億次。2021年，營口花燈企業推出的「海底世界」主題花燈連續兩金，分別獲得深圳文博會「中國工藝美術文化創意大賽」金獎和中國(大連)國際文化旅遊產業交易博覽會「中遊盃」遊客最喜愛的旅遊商品大賽金獎。

產業賦能讓「非遺」活起來。老世興工藝製作的金銀首飾、滿族民間刺繡成的禮服和錢包，入選「遼寧禮物」的鄭友和醬，通過現代產業技術將當代觀念和新的表現形式注入到非遺文化產品中，使之符合現代人的審美趣味和文化追求，這樣生產性保護可以讓非遺的歷史價值接市場價值，得以讓文化DNA保留延續。

#### 花開蝶來共芬芳

營口市統籌全市文旅資源構建起「河海牽動、

溫泉支撐、山區崛起」的新旅遊發展格局，精心塑造「很暖很鮮在營口」「河海泉城 休閒營口」等四季主題精品遊。2021年全市重點推進了海濱溫泉遊、田園旅遊、文旅夜經濟消費等43個千萬元以上項目，總投資為287.13億元。智慧旅遊平台「鯊魚」註冊會員近7萬人，銷售額累計達5769萬元，2021年前三季度實現旅遊總收入205.6億元。

大電影《向愛而生》《望兒山》登陸全國院線，《向愛而生》獲遼寧省第十五屆「五個一」工程獎；微電影《雷鋒在營口》《誠信人家》先後榮獲中宣部主題微電影展示活動一等獎和二等獎。營口市鋼琴年產量8萬架，提琴年產量5萬把，琴業產量20萬個(居國內前三位)；全市擁有出版、印刷和發行服務單位1000餘家，年營收超17億元。營口市在鞏固提升望兒山母愛文化節、鯊魚圈馬拉松等現有節慶(賽事)活動的基礎上，積極推動舉辦遼海帆船賽、海洋音樂節、國際海濱溫泉旅遊節等活動，不斷提升品牌影響力。

大鵬展翅，飛翔萬里。逐漸走向成熟的營口，文化產業必定能夠實現新的跨越式大發展。



望兒山椿萱街



東北鋼琴廠調試車間