

# 利嘉閣料明年樓價升一成

## 最看好北部都會區前景

**2021年住宅市場回顧**

項目	2021年	按年變化
整體私宅買賣登記量	6.83萬宗	+22%
一手私宅買賣登記量	1.70萬宗	+13%
二手私宅買賣登記量	5.13萬宗	+25%
二手佔整體成交比例	75%	+2個百分點
整體私宅買賣總值	7020億元	+33%
中小型住宅樓價	預測全年：+6.4%	
中小型住宅租金	預測全年：+3.3%	
大型單位樓價	預測全年：+6.8%	
大型單位租金	預測全年：+2.5%	

資料來源：利嘉閣



廖偉強(左)預期明年樓市續旺。他續稱，來年最看好北部都會區一帶，包括元朗區、上水及粉嶺，也相信鴨洲海怡半島、香港仔黃竹坑住宅，以及九龍東啓德住宅樓價均有望跑出來。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽亦指，若香港與內地能夠順利「通關」，將更有利整體樓市交投，預料明年樓價升幅約3%至5%。

**寫字樓市況仍受壓**  
另一邊廂，戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩表示，展望明年較好的經濟基調將推動樓價繼續造好，料明年樓價升5%至10%，其中一般私宅料升約5%，豪宅有約10%升幅。  
戴德梁行執行董事及香港寫字樓部主管韓其峰(Keith Hemshall)則指，由於明年將有逾200萬平方呎全新甲級寫字樓供應相繼落成，整體寫字樓待租率預計到明年年底增至16%至17%，而整體寫字樓平均租金下調1%至3%。

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：利嘉閣昨日發表樓市總結指，2021年樓市先揚後受壓，預期來年利好因素仍多於利淡，料本地疫情漸退，配合通關，預期來年一手樓市交投可上試1.9萬宗的近3年高位；二手樓市料成交宗數微降2.5%，成為十年來次高水平。

利嘉閣地產總裁廖偉強預期，若2022年疫情漸退，有利整體經濟及失業情況持續改善，樓價必可受惠，預計中小型住宅樓價來年有約8%至10%升幅；而豪宅料更有逾10%的上升空間。

**通關有望利好樓市**  
廖偉強表示，只要未來一年疫情持續受控，配合通關效應，來年樓市料續上升，相信豪宅升幅會更大，估計有超過10%上升空間，至於中小型單位樓價會上升8%至10%。至於租金方面，明年中小型住宅租金料升5%，豪宅租金則升約2.5%。

### 皓日周六加推130伙

【香港商報訊】記者周健鑫報道：恒隆地產(101)牛頭角新盤皓日，上周六首輪開售100伙，單日沽出80伙。昨日公布價單第2號，涉130個單位，折實售741.8萬元起，折實平均呎價為22628元，較首批折實均價21549元高5%。日內將公布新銷售安排，將於周六次輪開售。

### The YOHO Hub 周內開價

至於新地(016)元朗站上蓋新盤The YOHO Hub昨日首度開放兩個示範單位予傳媒參觀，最快本周末對外開放。新地代理總經理陳漢麟表示，旗下元朗站The YOHO Hub料於周內開價，預計首張價單不少於206伙，涵蓋1至4房戶型。

### 名日·九肚山招標出售

還有長實(1113)旗下沙田九肚山新盤名日·九肚山截至13日共售出156伙，套現逾22億。長實地產投資董事黃思聰表示，該盤早前推出第一座前排最高三層的3、4房向海大戶，其中25樓B室，面積1053方呎，另連570方呎天台的特色戶，以招標形式售出，成交價2705.1萬元，呎價25689元。有見特色戶受市場歡迎，集團壓軸推出最後2伙第一座1樓連平台特色戶，同樣會以招標形式發售。

## 富衛新一輪籌逾百億 明年初來港上市

【香港商報訊】記者姚一鶴、黃鳳鳴報道：電盈(008)主席李澤楷私人持有的富衛集團原本申請美國上市，惟傳出遇上美國監管阻力，重新考慮上市地。有消息指，富衛集團現時優先考慮於明年初改在香港申請上市，而富衛集團快將完成新一輪約14億美元私募投資者融資，相當於富衛集團IPO預計集資20億至30億美元近一半。

富衛最新公布14.25億美元(約111.15億港元)私募融資協議計劃，參與認購富衛集團新發行股份的包括退休服務公司雅典挪控股旗下阿波羅全球管理公司、加拿大養老基金CPP Investments及瑞士再保險。另外，李澤楷父親李嘉誠創辦的李嘉誠基金會、同屬李澤楷旗下盈科拓展集團也會參與是次融資。

至於港股昨日跌318點至23635點，內房和物管股績重挫，其中中國恒大(3333)跌6.9%；恒大物業(6666)跌13%；雅居樂(3383)跌11.2%；世茂集團(813)跌19.9%；世茂服務(873)跌32.0%。微博(9898)被網信辦罰款，股價再創新低，收市挫9.6%。

### 順豐同城佔市場份額11%

昨首掛的順豐同城(9699)，在港籌資20.31億元，公司自2019年起開始獨立化、公司化運作，在短短2年多時間裏高速成長為內地領先的獨立第三方即時配送服務。截至2021年3月31日止12個月，順豐同城已成為最大的獨立第三方即時配送服務提供商，佔市場份額的11%。

順豐控股董事長、總經理王衛稱：「沒人知道明年形勢會怎樣，但我認為，順豐同城具備以下這些條件：走對市場、走對趨勢、定位是對的、有好的團隊、有贏利的模式，任何時間上市都沒問題。」

## 易方達A50 ETF 港交所正式掛牌

【香港商報訊】記者周健鑫報道：易方達(香港)MSCI中國A50互聯互通指數ETF(「易方達A50」)於昨日在港交所(388)上市，股份代號3111。

該產品由易方達(香港)推出，基金跟蹤MSCI中國A50互聯互通指數，從滬深兩市「陸股通」成分股範圍中選取50隻股票作為指數樣本，聚焦內地核心資產。採用行業中性策略，以期均衡代表內地A股市場，該基金管理費率為每年0.5%，期望目標總費率為每年0.8%。

易方達香港行政總裁黃高慧稱：「隨着內地經濟影響力的不斷提升，金融市場的進一步開放，內地資產在全球投資者的組合中將發揮越來越重要的作用。我們相信易方達(香港)MSCI中國A50互聯互通ETF會成為境內外投資者配置A股資產的重要工具。」

# 鎖定新業態建設文創城

## ——聚焦長春高質量發展之淨月高新區篇

高質量發展，創新是第一動力。在吉林省「一主六雙」高質量發展戰略實施和長春現代化都市圈建設中，位於長春東南端的淨月高新區以建設文化創意城為目標，體現主體地位、發揮擔綱功能、突出引領作用，鑰匙以數字影視為核心、創意設計和文化旅遊為支撐的硬核產業體系，致力於創新「文旅+」影視、數字、康養、科技、生態、文體、冰雪、鄉愁等融合發展的新模式，為長春高質量發展注入強勁動力。

文/ 冀文嫻

加快推進長春文化創意城核心區，這是長春淨月高新區近兩年的主要任務。為此，長春淨月高新區科學謀劃區域布局，確定了打造「兩區、三高地」（即「世界文創IP孵化區、國際冰雪遊覽雙棲旅遊度假區」「生態高地、時尚高地、數字高地」）的產業發展目標，確定了「起步區、核心區、拓展區」「三個圈層」由點到面的空間發展布局，着力以吉廣文創業園、生態大街文化創意發展軸、聚業大街科技創新發展軸等關鍵區域為重點，全域共建、全域共享，打造國內一流、國際知名的現代都市文創業業集聚區。

項目建設是產業發展的「牛鼻子」。長春淨月高新區根據產業發展規劃布局，瞄準核心區「兩軸、一帶、十園」，點對點制定招商熱力圖，重點引進龍頭企業和強鏈補鏈項目。「兩軸」之一的生態大街文化創意發展軸從北向南依次貫穿區域內的商務金融區、數字經濟產業園、文化創意產業園、影視產業核心區，主要打造中國北方最具創意之美的「殿堂級」影視生態活力帶。其中的文化創意產業園以目前的吉林省廣告產業園區為核心，佔地2.2平方公里，打造集文旅商業、網紅經濟、遊戲動漫、工業設計、廣告產業、文娛體驗、IP開發、會展表演等功能於一體的科教文創業業園區。在空間布局上，以「一心」（網紅城）、「三園」（工業設計園、廣告創意園、文娛體驗園）為基本架構，目前已落位「居然之家創智體驗中心、京東超級體驗店、聚發財電商總部、正恩府堡教育綜合體、清華啓迪科創園」等多個產業項目；另外「一軸」是聚業大街科技創新發展軸，目前正在謀劃建設科教文化區、科創谷和南湖高科技產業園區，肩負着淨月高新區作為長春生態核心區、科教資源富集區以及國家高新區、國家自主創新示範區（部分）的特殊使命與責任擔當，致力於打造東北區域鏈條最長、業態最全、特色最鮮明的科技創新發展軸；「一帶」即山水林文化旅遊產業帶，西起伊通河濱水文化園，向南環繞友好村郊野體驗園，向北經行淨月國際會議度假組團，覆蓋整個淨月潭國家森林公園區域，以全市獨一無二的山水林田湖草濕等生態資源為本底，構架大「U」字型旅遊生態圈。

據悉，近兩年來，長春淨月高新區已累計儲備招商項目超300個，簽約總額3200億元，謀劃10億元以上項目105個，文創業業項目佔比30%以上，目前已開工60個。其中，影視聯誼融媒體基地、東北師大電影學院、影都酒店群、萬達MALL等項目正在加快施工；吉林省新三館、吉林藝術學院長春電影學院、中東白樺林、長春新聞傳媒學院、吉林動畫學院影都校區等項目正在積極推進。

為存量產業項目賦能，實現文化創意新發展，這是長春淨月高新區實施「抓增量、優存量」策略的新成效。作為國家5A級景區的長春淨月潭森林公園，通過實施提檔升級，建設精品民宿群落和休閒運動項目，增設夜遊景觀和水上遊覽設施，致力打造東北地區品質一流的休閒旅遊目的地；偽滿皇宮博物院則通過將科技手段、文創業業融入日常營銷活動，打造超級文化IP，努力成為中國「博物館+景區」創新運營領跑者；長影世紀城正在加快推進長影集團新總部建設，打造新格局；長春農博園努力挖掘文娛與冬兩季農博會的融合點，打造與國際接軌的國家級農產品交易中心和農業全產業鏈樞紐，全力建成東北地區具有「農旅融合」獨特優勢的文旅景區。與此同時，域內的天怡溫泉、凱撒森林溫泉、友好村、新湖鎮慢山里營地與時下最火爆的城市周邊鄉村休閒遊相結合，在「住、娛、商、憩、養、學」等方面進行提檔升級，將成為長春康養度假鄉村新地標。

「文創業業是長春淨月高新區的底色，我們將以科技創意為動力、產業項目為支撐，大力發展文化創意產業，最大限度釋放產業生態效應。」長春淨月高新區管委會主任曲國輝介紹說，長春淨月高新區力爭通過5年的努力，使區域文創業業及相關產業增加值達到100億元，為推進長春現代都市圈發揮更大作用。

## 觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目公告

俞鳳、邱子眉、邱子妮：  
因廣東省深圳市龍華區觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目涉及貴方位於廣東省深圳市龍華區觀湖北街道松元厦社區觀平路237、239號的房屋（所有權人：俞鳳，房產證號碼：粵房字第2802704號，登記字號：私9-001386，測繪編號：B42，基底面積447.86㎡，證載建築面積1000㎡，測繪建築面積971.92㎡，投影面積125.71㎡。所有權人：邱子眉，房產證號碼：粵房字第2802707號，登記字號：私9-001394，測繪編號：B47，基底面積459.61㎡，證載建築面積1000㎡，測繪建築面積1465.71㎡。房產證號碼：所有權人：邱子妮，粵房字第2802714號，登記字號：私9-001388，測繪編號：B46，基底面積449.5㎡，證載建築面積1000㎡，測繪建築面積975.36㎡，投影面積22.89㎡）。現因你下落不明，就貴方所涉及的房屋事宜通知如下：  
1. 貴方應就所涉房屋與觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目指揮部辦理權屬申報、確認測繪、清點、評估數據，簽署搬遷房屋的測繪面積表、清點表、補償呈批表等相關文件、參加協商談判、簽訂補償安置協議、補充協議、聲明書等相關文書、收取相應補償款項等相關事宜；  
2. 自本公告發出之日起，經過六十天即視為達達，貴方應在公告期屆滿前辦理上述事宜，若貴方逾期未予辦理或與觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目指揮部聯繫，由此導致法律後果由貴方自行承擔。  
觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目指揮部  
深圳市龍華區觀湖北街道辦事處  
二零二一年十二月十三日

地址：觀湖北產業片區土地整備利益統籌項目現場指揮部（深圳市龍華區觀湖北街道觀城社區金茂路16號）  
聯繫電話：0755-28199591

**一個從業務上合作從而賺取豐厚錢財的好機會**

本公司需求獨立業務代表，如中國律師事務所、會計師行、顧問公司及移民顧問公司等，介紹客戶以賺取豐厚佣金。

美國政府現正接納EB5直接移民投資USD500,000於那些美國成功專業人士所管理之企業，成為合夥人，便可成為投資移民，可帶其配偶及21歲以下的子女移民到美國定居。

這種EB5直接投資移民沒有累積個案，故可立即處理，快捷地取得移民簽證，其類別的特色是無英語要求，無最低學歷要求，無年齡要求，無做生意背景要求，可在美國任何地方工作及定居。故本公司現正尋找人才，介紹客戶給我們，從而賺取優厚的佣金。

本公司 (EVIS) EXCELL VISA IMMIGRATION SOLUTIONS CONSULTANCY, 是獨家代理由前美國移民官 Mr. Anthony Desa 所經營的 Landmark Development Partners LLC (USA)。Mr. Anthony Desa 有超過30年之豐富美國移民經驗，已成功處理數以千個美國移民個案。而他的代理人 Mr. Goodman 在亞洲誠意為客戶服務。

**有意者請聯絡本公司行政主任盧先生**  
電話：(852) 9636 7116 或 (852) 5408 5071  
WhatsApp：(852) 9636 7116 WeChat：(852) 9636 7116  
(EVIS) EXCELL VISA IMMIGRATION SOLUTIONS CONSULTANCY  
地址：香港灣仔港灣道18號中環廣場32樓3208室  
電郵：evisvisa@gmail.com website：www.ccrc.us