

一手樓市成交冷清 淡市或延續到明年首季

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：本地疫情再度反覆，加上市場擔心息口進一步上升，以及缺乏大型樓盤開售，在剛過去周末(19日至20日)，一手樓市交投罕見地冷清。市場消息稱，周六周日兩天的一手樓市成交僅錄約14宗成交。有分析認為，若不出現好消息，明年第一季前樓市交投將陷入拉鋸。



豪宅環環累沽10伙，套現逾3.2億元。

華潤置地(海外)與保利置業(119)合作的啓德環環，上周末兩日連沽3伙。其中，8座12樓A室實用面積1525平方呎3房間隔單位，連車位以5101.13萬元售出，呎價33450元。6座26樓A室連車位以3653.08萬元售出，實用面積950平方呎，呎價38453元，創跑馬道區新盤呎價新高。項目自上一週(14日)起招標，至今累沽10伙，套現逾3.2億元。

ONE INNOVALE Cabanna 周末連沽6伙

恒地(012)發展粉嶺的ONE INNOVALE Cabanna剛過去周末連沽6伙，佔周末一銷售近半，合共套現逾3300萬元。最高成交呎價為E座15樓11室，呎價15661元；而最高成交價則為E座11樓單位1室，成交價965.41萬元。周日成交還包括E座7樓11室，成交價458.23萬元，呎價15073元。發展商透露，ONE INNOVALE全部項目合共售出1000伙。由益兆集團及俊和合作發展的旺角角窩，上周六售出3伙，包括位於19樓和7樓，兩伙分別為實用面積168平方呎的B單位和19樓實用面積152平方呎的C

單位，成交總價介乎399萬元至449萬元，成交呎價造24565元至26702元。

新盤尾貨方面，宏安地產(1243)旗下的青衣青藍8樓A10室以529萬元成交，實用面積203平方呎，呎價造26049元。萬科長沙灣The Campton第1B期26樓L室，實用面積466平方呎，以993萬元成交，呎價造21309元。

11月一手樓錄逾185宗成交

綜合市場資訊，11月迄今整體新盤成交低迷，暫時

僅錄約185宗。利嘉閣地產研究部主管陳海潮接受本報訪問時表示，一手樓市拉鋸局面，或延續到明年第一季度。外圍方面，息口或進一步上升，近期本地疫情再度加劇，內地疫情亦出現反彈，通關率因而下降，若不出現好消息，淡靜的交投將至少維持到農曆新年以後。

對於上周末新盤僅14宗成交，陳海潮認為，數字非常低，可見買家期待價錢能進一步調低，市場對後市的信心不大。他預計，月底的一手成交總宗數肯定按月錄得跌幅。 (H)

市建局廣聽民意 活化龍城區

【香港商報訊】市建局正重建及活化九龍城區「龍城區」，市建局行政總監韋志成在網誌透露，市建局團體正就龍城區更新及活化收集意見，計劃在明年上半年制定具體設計方案，爭取3年內分階段完成。

韋志成提到，因應活化工程範圍廣泛，為促進與各持份者溝通，市建局特聘請顧問，自今年5月開始，舉辦不同形式的社區參與活動，包括工作坊、小組討論及焦點訪談等，協助團隊收集持份者的意見，並從中發掘龍城區獨有的地區特色元素，整合及歸納成活化設計主題。

市建局與顧問組成的團隊至今已舉辦了多場工作坊和小組討論，參與人數超過200人，顧問整理在過去5個多月經諮詢的不同意見，集中就項目如何達致「提升設施」、「保存特色」、「促進融合」這三大課題，作進一步深化研究。韋志成又提到，該局亦因應「龍城區」具有豐富的歷史文化特色，邀請多位歷史和建築學者加入。

韋志成稱，在過去多月的社區參與活動中，持份者的反應正面。此外，港鐵屯馬線通車後，「龍城區」陸續有一些新式店舖進駐，當中不乏年青人喜歡到訪的「打卡」餐廳或咖啡店。團隊特別與區內中學合辦一場工作坊，邀請年輕人就活化龍城區的方案提出創新意念，探索各種更新活化方案的可行性。

越秀交通基建息率高

恒指上星期一度反彈至18414點，週19周平均線阻力，其後出現沽壓，周線圖以十字星收市，顯示恒指將回落並橫行儲力再向上突破，預計港股將進入16000至18500點區間波動。

早前錯過低位博反彈的投資者，可考慮踏上升軌的個股打主意。現市盈率3倍及息率達18%的越秀交通基建(1052)，月線圖已出現轉勢向上信號。

越秀交通基建是越秀集團旗下港股上市公路股，立足大灣區、深耕中部地區的區位布局，一向擁有穩定的收益回報，以REITs模式亦有助給予較穩定的派息比率，提升投資吸引力。

早前，越秀交通基建發表公告，擬從母公司處收購河南省蘭尉高速100%股權，交易對價為人民幣，下同)10.98億元。標的項目全長61公里，雙向4車道，剩餘年限約12年。

蘭尉高速運營至今達17年，是一個成熟資產。2021年蘭尉高速公路全年收入約3.09億元，除稅前淨利潤約3600萬元，而今年盈利能力進一步提升，1至7月實現營收1.98億元，除稅前盈利約3430萬元，且內部回報率達9.5%，購入後即能實現盈利。由於收購價不高，公司能充分把握目前低位投資的機會。

越秀交通基建成功以母公司孵化的模式收購湖北三條高速公路，目前正推進河南蘭尉高速在母公司的孵化以及後續注入上市公司，相信透過公司團隊的優化經營能力，隨着內地經濟活動復甦，自必增加出行及交通的需要，增加項目對公司的收益貢獻，推動業績繼續穩健增長。

建議投資者待回吐時於3.10元(港元，下同)左右買入，獲利目標3.80元。

李慧芬

Vantage 客席分析師(本人並沒持有以上股票)

一個應對恐懼的口頭禪

計出新角度 上週二雖然有經濟數據顯示美國通脹放緩，利好股市上揚，但因受到波蘭被飛彈擊中影響，美股最終只能小幅上升。波蘭是北約成員國，根據北約條款，針對一個成員國的襲擊，將被視為對所有成員國的襲擊，而北約全體是否依據「第五條款」採取強烈回應，並可能引發世界大戰。

由於擔心戰爭升級，在印尼峇里島舉行的G20會議流程也被打亂。幸好的是，根據相關調查結果表明，擊中波蘭的飛彈，是烏克蘭針對一枚來襲的俄羅斯導彈，採取防禦反制造成的結果。

心理學家談論恐懼時，傳達的信息非常簡單。面對恐懼時，人類普遍會選擇以下三種策略之一：對抗、逃避或不為所動。

人們經常說，貪婪和恐懼統治着市場。雖然兩者都令人不安，但貪婪比恐懼往往更受關注。然而，恐懼包含了節約、公平和強而有力這些特徵。作為投資者，恐懼甚至應該是第一道防線。投資者需要有能力應對恐懼、承受壓力，並同時從中獲得回報。事實上，即使是貪婪也是一種恐懼，即「錯失恐懼症」。

安德烈·科斯托蘭尼有德國證券界教父之稱，他在德國投資界的地位，有如美國的沃倫·巴菲特。他有一個口頭禪非常值得分享，那口頭禪是「買股票，吃點安眠藥，別再看報紙了。多年以後，再看看自己有多富有」。

梁港生

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授

二手交投由減價盤主導

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：美國聯儲局連番加息，雖然購樓人流顯著上升，惟買家還價幅度頗深，業主未肯妥協作讓步。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，近期多個新盤以「貼市價」開售搶攻一手市場，二手買賣雙方叫價上暫呈拉鋸，交投以減價盤為主導，市場有待利好消息帶動樓市出現進一步突破。

據美聯物業分行統計，過去周末兩日(19日至20日)十大指標屋苑累計錄得10宗二手成交個案，按周回落約16.7%，成交險守在雙位數邊沿。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，雖然港股反彈回升，本港經濟活動亦隨防疫措施放寬而逐步復甦，但樓市仍然受制於息口走勢，加上本港樓價跌勢仍未喘定，市場更不乏二手業主讓沽貨，故準買家入市態度趨向審慎，但同時亦不乏買家趁機

「執平貨」，積極物色荷盤。

居屋搶走不少上車客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手樓市成交持續淡靜，而新一期白居二出籠，市場焦點集中居屋市場，搶去部分上車屋苑的購買力。他又指市場欠缺利好消息，二手物業減幅加大才有承接，減價及蝕讓個案見上升，估計買賣雙方待通關或「減辣」等利好消息出現才會再作決定。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，美國預計於12月會再度加息，加上市場缺乏利好因素推動樓市交投氣氛，預期買家還價力度將有增無減，倘若發展商願意帶頭以低市價推售新盤，二手業主態度或會開始軟化，可望掀起樓市交投復甦的序幕。

利嘉閣十大指標屋苑周末成交

地區	屋苑	買賣成交宗數	實用面積呎價(元)
港島	太古城	1	15700
	康怡花園	1	14518
	杏花邨	0	—
九龍	黃埔花園	2	12312
	麗港城	0	—
	新都城	1	14719
新界	美孚新邨	0	—
	沙田第一城	3	16007
	嘉湖山莊	2	9000
	映灣園	0	—
總計		10	

聯合醫務明年在港開設CT中心

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：聯合醫務(722)董事總經理郭卓君表示，將於明年上半年，在香港開設診斷早期癌症的正電子電腦斷層掃描(PET-CT)中心，涉資3000萬元；另又會於尖沙咀開設一站式體檢中心，涉及6000萬元，主要服務「粵港澳大灣區」的消費者。

郭卓君稱，期望未來提供專為內地消費者而設的癌症治療、檢測及手術等業務，相關籌備工作已完全成熟，只待與內地恢復免檢疫通關。不過，郭卓君坦

言，即使今天立即恢復與內地免檢疫通關，短期內也未必有大量內地旅客前赴香港，從而帶動生意；故此短期而言，公司業務仍暫以面向香港人為主，因受疫情影響的程度相對較低。

聯合醫務為推進先進醫療應用科技發展，位於上環的聯合醫務創科中心早前正式啓用。郭卓君期望上述中心可結合香港及「粵港澳大灣區」其他城市不同持份者，並與科網企業開展合作；同時在專科、物理治療及化驗三方面提供場景，實現科技應用。

10月工商舖買賣及租務回暖

【香港商報訊】自從港府放寬疫情防控措施，令本港工商舖物業買賣以至租務都出現改善。根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，10月份商舖註冊宗數錄100宗(主要反映9月份情況)，按月上升約25%；註冊金額約15.76億元，按月上升約61.4%。美聯工商舖董事梁國文表示，隨着政府持續放寬限聚令及防疫限制，對零售及餐飲業界帶來正面的影響，以及未來數月屬傳統消費旺季，市況將有望持續得到支持。

10月份商舖買賣註冊若按銀碼劃分，500萬元或以

下及2000萬元以上至5000萬元的商舖註冊成交於10月分別錄47宗及19宗，較9月分別上升9.3%及35.7%。價值介乎500萬元以上至1000萬元及1000萬元以上至2000萬元的商舖註冊登記分別錄15宗及16宗，按月分別增加66.7%及33.3%。價值逾億元的商舖註冊成交錄得2宗，其中位於銅鑼灣英皇鐘錶珠寶中心19樓全層及九龍城馬頭圍道209號海悅廣場全幢分別以約1.1億元及4.25億元售出。

據中原(工商舖)資料顯示，10月份市場共錄得約1563宗工商舖租賃成交，涉及總金額約1.04億元，按月分別微升

約1.69%及14.28%。中原(工商舖)認為，本地疫情持續穩定，加上月內提出的施政報告的一系列措施，令工商舖租賃市場氣氛轉趨回暖。

工商舖租賃價量齊升

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，整體工商舖租賃市場出現價量齊升的走勢，數據顯示10月份市場共錄得約1563宗工商舖租賃成交，與上月宗數相若，微升約1.69%；對比去年同期亦稍為上升約3.37%。而10月總租賃成交金額錄得約1.04億元，比上月回升近一成半，按年則輕微下滑約0.95%，反映不少租戶看準工商舖物業租賃市場處於調整期，趁勢於疫市下找尋合適物業，或順勢續租節省成本。當中成交包括葵涌葵昌路51號九龍貿易中心B座18至21樓全層及22樓01至09室，涉及樓面面積約11.7萬平方呎，市傳獲跨國大型投資銀行以每月約320.12萬元續租，租期3年。

香港佛教聯合會

敬啟者：茲定於二零二二年十一月十五日(星期四)下午三時在香港灣仔軒尼街三三三號樂友大廈2字樓本會註冊會所召開二零二一年至二零二二年度周年大會處理下列事項：

- 一、投票選舉第六十九屆董事會董事(投票時間二時至三時)
- 二、報告一年來會務概況
- 三、省覽及通過二零二一年至二零二二年度核數師報告
- 四、推選下年度核數師
- 五、點票及宣佈第六十九屆新選董事名單

至希列位選委屆時攜帶會員證或身份證出席共策進行為禱，如受委託投票之人士必須攜帶委託書正本，並出示委託人之會員證或身份證正本或副本。

右通告

列位選委 律師 居士

承董事會命 香港佛教聯合會秘書長 釋演慈謹啟

二零二二年十一月二十一日

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

申請新酒牌公告
one & a half

現特通告：潘俊森其地址為新界元朗朗日路9號形點12樓2058號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗朗日路9號形點12樓2058號舖 one & a half 的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月21日

召開週年會員大會通告

本會謹定於二零二二年十一月二十一日(星期三)下午三時，在九龍彌敦道一三六號尖沙咀會堂召開二零二二年度週年會員大會。敬希各會員屆時出席，共策進行為荷！

議程：

- 一、報告會務
- 二、通過財政決算表年報
- 三、聘請會計師

本會全體會員

尖沙咀街坊福利會

理事長：蘇仲平
監事長：林祖光

二零二二年十一月二十一日

註：會員地址如有變更，請致電二二六六一一號一通知本會職員