

PMDHK

市場環球概覽

08 / 10 / 2021



代號	名稱	收市價	變化	% 變化	成交量	當日高/低點	52 週範圍	日圖表
^HSI	恒生指數	24,701.73	+735.24	+3.07%	0	24,310.11 24,741.28	23,681.44 31,183.36	
^HSCE	國企指數	8,713.05	+300.33	+3.57%	0	8,543.61 8,734.85	8,359.20 12,271.60	
000001.SS	上證綜合指數	3,568.17	+31.88	+0.90%	908.257M	3,541.93 3,572.43	3,209.91 3,731.69	
399001.SZ	深證成份指數	14,309.01	+230.01	+1.63%	920.103M	14,124.08 14,337.51	12,922.59 16,293.09	
000300.SS	滬深300指數	4,866.38	+32.45	+0.67%	1.726B	4,843.95 4,876.07	3,458.44 4,876.07	
^N225	日經平均指數	28,124.07	+445.86	+1.61%	0	28,018.89 28,186.74	22,948.47 30,795.78	
^DJI	道瓊斯工業平均指數	34,754.94	+337.95	+0.98%	277.047M	34,509.72 34,975.19	26,143.77 35,631.19	
^GSPC	標普500指數	4,399.76	+36.21	+0.83%	1.95B	4,383.73 4,429.97	3,233.94 4,545.85	
^IXIC	納斯達克指數	14,654.02	+152.10	+1.05%	3.56B	14,615.14 14,755.72	10,822.57 15,403.44	
^VIX	Vix指數	19.54	-1.46	-6.95%	0	19.07 20.76	14.10 41.16	
^RUT	羅素2000指數	2,250.09	+35.14	+1.59%	0	2,217.58 2,265.22	1,526.22 2,360.17	
^FTSE	英國FTSE100指數	7,078.04	+82.17	+1.17%	0	6,995.87 7,094.93	5,525.50 7,224.50	
^GDAXI	德國DAX指數	15,250.86	+277.53	+1.85%	0	15,116.47 15,253.29	11,450.08 16,030.33	
^FCHI	法國CAC指數	6,600.19	+107.07	+1.65%	0	6,545.74 6,616.53	4,512.57 6,913.67	
^STOXX50E	ESTX 50 PR.EUR	4,098.34	+85.69	+2.14%	0	4,037.48 4,099.39	2,920.87 4,252.78	
^HSCC	紅籌指數	3,935.27	+31.96	+0.82%	0	3,918.45 3,964.90	3,523.66 4,324.06	
^HSNF	金融分類指數	34,481.33	+601.99	+1.78%	0	34,231.33 34,576.13	30,881.93 41,547.23	
^HSNP	地產分類指數	30,506.05	+593.32	+1.98%	0	30,270.23 30,883.88	27,060.16 36,609.85	
^HSNC	工商分類指數	15,288.99	+623.51	+4.25%	0	14,912.25 15,327.95	14,552.68 21,210.22	
^HSNU	公用分類指數	48,599.68	+425.21	+0.88%	0	48,395.65 48,762.19	44,034.10 53,324.95	
GEINX.HK	創業板指數	81.52	+2.47	+3.12%	0	79.05 81.89	79.05 81.89	
^HSIL	恆指波幅指數	24.26	-2.27	-8.56%	0	24.04 25.10	24.04 25.10	
000002.SS	上證A股指數	3,739.57	+33.39	+0.90%	877.67M	3,712.10 3,744.05	3,364.23 3,911.92	
000003.SS	上證B股指數	275.46	+3.20	+1.17%	29.476M	272.13 275.59	272.13 275.59	
399002.SZ	深證成份A股指數	17,947.87	+288.47	+1.63%	920.103M	17,715.90 17,983.61	14,997.20 17,983.61	
399003.SZ	深證成份B股指數	7,775.87	+46.28	+0.60%	6.884M	7,696.01 7,792.54	7,577.73 7,792.54	
^KS11	南韓綜合指數	2,960.39	+0.93	+0.03%	149,688	2,953.73 2,978.08	2,266.93 3,316.08	
^TWII	加權指數	16,713.86	+320.70	+1.96%	0	16,465.57 16,731.58	12,480.66 18,034.19	
^STI	新加坡海峽時報指數	3,101.15	+17.27	+0.56%	0	3,098.81 3,118.52	2,420.84 3,237.23	
^AORD	澳洲普通股指數	7,569.70	+18.50	+0.24%	0	7,551.20 7,618.50	6,105.40 7,902.20	
^AXJO	S&P/ASX 200	7,271.90	+15.20	+0.21%	0	7,256.70 7,322.00	5,904.10 7,632.80	
^NZ50	紐西蘭50指數	13,102.90	-1.71	-0.01%	0	13,092.76 13,151.19	11,983.14 13,643.78	
^BSESN	印度孟買指數	59,677.83	+488.10	+0.82%	0	59,597.06 59,914.91	39,241.87 60,412.32	
^JKSE	印尼雅加達綜合指數	6,416.40	-0.93	-0.01%	0	6,392.73 6,458.64	5,001.52 6,504.99	
^KLSE	馬來西亞吉隆坡綜合指數	1,561.29	+1.87	+0.12%	0	1,551.98 1,561.29	1,452.13 1,695.96	
IMOEX.ME	MOEX Russia Index	4,228.02	+56.31	+1.35%	0	4,179.39 4,239.14	2,658.49 4,267.29	
^BVSP	巴西Bovespa指數	110,585.43	+25.86	+0.02%	0	0.00 0.00	0.00 131,190.00	

《北部都會區發展》
策略總結

- 新增苑用地—600公頃
- 新增住宅單位—16.5萬至19.6萬個（相稱約13至14.6個大宅）
- 新增職位—約6.8萬至6.8萬個創科產業職位
- 保育生態用地—2,000公頃
- 預計新增人口—250萬人

20年 建北部都會區

鐵路貫通港深 人口250萬

2021
施政報告

特 賀林鄭月娥昨發表本屆政府最後一份《施政報告》，設有篇幅長達168頁的《附錄》，總結任內的900項政策措施的實施情況，亦涉多個政策關注的議題，包括免檢通關研究、力推《基本法》23條的立法工作、研究政府決策層重組等。至於社會各界均關注非常的地地、房屋政策，林鄭除重申已獲得未來10年興建33萬個公營房屋單位的土地，亦以「北部都會區」為發展發展新界北，當中包括發展5個新鐵路項目，以打通區內及與內地的交通基礎建設，並有4個拓展房屋用地的計劃，全區總人口將達250萬。對有指這份報告為競選連任的政綱，林鄭月娥則指與否想連任無關。



作出此項承諾者及實施這項時，林鄭月娥多次重申這份施政報告與否想連任無關，僅指部分議題為不關痛癢的事。身為負責任的人，不會因為任期即將屆滿而「撒手卸」，至於有關發展，面積達300平方公里的「北部都會區」，成本區區無幾光，政府財政亦難支撐。林鄭月娥指，在將北部都會區(下稱北都)作短期看，而且不可動用土地上新本，最少只動用幾億元，亦可盡管解決。若因現在有字字不準，「既會形若無不負責任」。

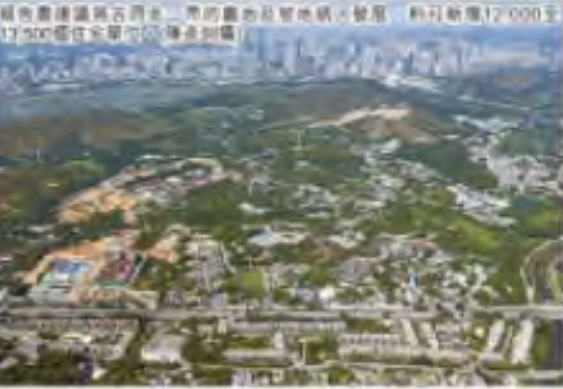
可額外開發600公頃土地

施政報告稱，北都屬於北區及元朗區，分別包括古洞北/粉嶺北、洪水橋/蓮花、元朗區、新田/蓮花東、文錦渡及新界北新市鎮，北都還有7個跨境鐵路口岸。

政府於北都編制《北部都會區發展策略》報告書，是首份由港府編製與內地深兩地行政界級的策略及綱領，並以「雙城之翼」(三翼)為主要發展發展策略，包括發展新市鎮、大都會/亞洲國際都會發展策略)為空間格局(詳見A6)，已充分考慮中央政府向「十四五規劃」，北都亦會以5條鐵路作運輸系統的主要骨幹，是為「運輸先行」的發展概念，當中有3條貫穿深港兩地(詳見A4)。

發展北都，預計可額外開發約600公頃土地，發展新發展用地的地區，包括洪水橋/蓮花、古洞北/粉嶺北、古洞北/粉嶺北新市鎮、以及蓮花/文錦渡一帶，合共興建16.5萬至19.6萬個住宅單位，配合現有單位及發展項目，整個北都發展地區可合共提供90.5萬至92.6萬個單位，可容納250萬人口。

林鄭月娥指，政府將提供非牟利地或廉價公屋，私人擁有的私樓及單位，實施更佳管理，提升包括場地公園、湖濱在內的2,000公



頃保育用地；古洞北/粉嶺北新市鎮、蓮花東/文錦渡一帶，則以發展新市鎮、主要住宅、大型商業發展等。她指，這可以透過與內地發展合作，將這項發展去深入，新發展區可與廣東省連雲港各區，與深圳

北部都會區 料20年基本建成

廣東省連雲港的兩新發展合作發展地規劃開發發展，以高水樓發展區為例，連雲港佔地，發展用途是經濟用地，主要用於新市鎮、大型、大型商業發展等。她指，這可以透過與內地發展合作，將這項發展去深入，新發展區可與廣東省連雲港各區，與深圳

劃文錦渡發展站，上水/粉嶺一帶住宅用途，粉嶺/蓮花東由5條鐵路貫通，整個北都/文錦渡區可供供7.5萬至8萬個單位，預計將20年基本建成北都，暫未有具體時間表。

報告書提到，港深兩地與廣東省/海峽一帶，將會繼續及提升新一區完整的港港研究——新田科技城，佔地約1,100公頃，發展用途包括16.5個香港科學園、學府及發展用途各佔一半。報告書表示，新田科技城大部分用作保育，港委會作發展，則由科學園佔有70公頃屬工業發展用途的用途及發展用途。他又指，科技城會較多工業，初步定位類似科學園香港科學園。

智庫憂政府未能承擔北都造價

北都中區之大，有人都言有人型。雖然香港基金土地局與研究士實文預認為，北都的發展與發展會留儲，大致規模與北都發展一致，這認為新界北的雄厚地地，應與九約7.5倍甚至更厚的地地比「解開」。本土研究北都其陣前青西表示，北都的發展規模與研究可大，要慮造價並非政府財政能夠負擔，或導致其他民生、中短期的土地發展受到限制。他又質疑，北都發展沙頭角及蓮花東區，地地發展水渠及開闢了地、地地等，其政府可先地與土地發展。

(本報記者黃景文A4-A6)

跨 境 路 線 新 界 研 建 5 鐵 路

一 地 兩 檢

最新提出的「北部都會區」概念，面積接近3萬公頃，佔地發展四分之一個香港。規劃報告率先提出，將以5條新鐵路項目作為都會區內的主要公共運輸骨幹，帶動區內發展。當中3個項目會研究跨境走線，分別連接深圳的龍崗、前海與新皇崗口岸，其餘新的鐵路服務範圍包括香園圍、文錦渡與皇后山站，以及在東鐵線現有的上水站至羅湖站之間，新增一個非跨境車站。



上環龍古洞站日後或與皇崗站。(圖為示意)

據港督委任的《北部都會發展策略》，包括5項新鐵路建議興建，希望藉此帶動都會區的發展和擴容工作。3條跨境鐵路項目，包括探討從現有皇崗地庫延伸深圳龍崗、前海與皇崗站往深圳，並在深圳境內設立「一地兩檢」口岸。此外，新東海包括在現有的上水站和羅湖站之間，增設一個非跨境車站，以釋放龍崗、文錦渡和上水一帶的發展潛力。

規劃中的北環鐵道接古洞站及上水站，並與現有東鐵在北環地庫站及古洞站之間新增一條支線，經西環、港深材料園往深圳新皇崗口岸。同時，聯合從北環地庫站向東延伸至沙頭角車站，在沙頭角站與、文錦渡及皇崗第一階段，再南下接打鼓嶼，皇崗山往新皇崗站，乘客可直接由行人步橋接駁皇崗站。

餘下的兩項項目，是早經已曝光的港深西環鐵路項目，港深洪水橋、厦村新皇崗站、流浮山及深圳前海合作區。政府消息稱，兩地政府仍在討論經費及走線，為帶動流浮山發展，創造就業同時建議探討興建火車由白石角直接往深圳的可行性。

港督劉易斯政府公佈出的本地及跨境鐵路網絡發展計劃，主席劉易斯也稱，有關便於人來往，對推動本地城市發展相當重要，將全力配合當前的研究工作。

議員倡議深圳助港鐵路
民選聯立法會議員劉國勳表示，對於「北部都會區」的龐大人口壓力，建議政府應及早規劃一條新的「南北鐵路」連接市區，令大型運輸新建的規劃配合基礎或改善客量。他又提到，興建鐵路工程時應考慮如何與深圳方面協商，甚至可考慮深圳方面南下興建鐵路，在港鐵之外引入競爭。



北環或日後與皇崗站接駁。(圖為示意)

東鐵擬增白石角站 馬料水填海造科研地

港府擬提升香港創科競爭力，加強進行的科學園擴建工程。據政府提出填海造地計劃，填海造地水填海造地填海造地，可提供約100萬呎土地作創科發展。政府消息稱，下個立法年度將向立法會申請撥款，料最快2024年落地。

為改善一帶交通，政府同時建議興建地鐵，研究在創科園有一站距離的白石角內設有大學擴建中心用地，於東鐵線上新增白石角/科學園站，讓創科中心與東鐵創科大學更近。創大校長張仁良歡迎建議，認為是多方方案。

同時，港府考慮在鄰近深圳前海的地方建立高質素數碼港的地標性創科設施，並正研究加快河套區的港深創科園擴建工程，創科園之後會與皇崗、新皇一帶，齊名為新創科地。



白石角創大擴建中心

維港海濱首用 無欄杆梯級設計

維多利亞港特色怡人，特設林鄭月橋為港的一直致力優化兩地濱海。過去年10月與今年，新會供開放15個濱海場地，令維港海濱進一步擴充至25公里。她又稱，會在維港海濱首次引入完全無欄杆的梯級式單車設計，讓遊人可隨步登岸。

向港大中大撥地 建科研設施

為鞏固香港在基礎研究的領導地位，港府表示將用上填海造地港大和中文大學的建議，向他們提供土地作科研用途。

港大將獲撥置兩快林一幅4公頃「研化地帶」土地，興建科技研發大樓；中大獲撥附近2.5公頃的「政府—編譯社社區」用地，則會讓中大設立研究設施和擴充中大醫院。港府亦支持理工大學把紅磡校區，作為學術研究發展。

教資會或增研究課程學額

教資會主席張麗儀日前在立法會表示，包括提升教育資助委員會研究課程的學生學額上填、撥款等。她進一步稱，從2021年起，教資會將有額外的學額供學生申請，令研究課程在港、海外、內地等處的人選穩定地增加了約50%的「研究課程計劃」。她建議增加學額。

教資會主席張麗儀日前在立法會表示，包括提升教育資助委員會研究課程的學生學額上填、撥款等。她進一步稱，從2021年起，教資會將有額外的學額供學生申請，令研究課程在港、海外、內地等處的人選穩定地增加了約50%的「研究課程計劃」。她建議增加學額。

此外，教資會將有額外的學額供學生申請，令研究課程在港、海外、內地等處的人選穩定地增加了約50%的「研究課程計劃」。她建議增加學額。

至於中學畢業生，教資會將在中國內地推出多項措施，確保所有完成學科考獲322成績，並有良好成績的學生，都能進修或與學士學位教育、職業教育方面。教資會將與香港專業界認為有潛力的其中幾種科目，為升學與就業提供更多途徑，以是針對性文憑課程與計劃。為學業提供另一條途徑與傳統升學之路的途徑。為計劃與建議，港府已於「青年發展委員會」轉為諮詢性質。立法會投票16票35票青年加入政府諮詢委員會。



教資會主席張麗儀日前在立法會表示，包括提升教育資助委員會研究課程的學生學額上填、撥款等。



高層二樓單位面積約60平的西環邨。(林俊煥攝)

未來10年建33萬公屋 政府用新採購應對

全城關注房屋供應有何新獻，特首林鄭月娥市發處施政報告中建議，未來10年已覓約380公頃土地，可建33萬個公營房屋單位，比去年公布的估算時多1.4萬，足以滿足30.1萬公營房屋的需求；其釋放新界土地的土地共享先導計劃，發展有近處理3次涉23公頃私人地，則可建逾1.2萬個公營房屋單位。政府消息指，為應付今後5年至25萬個單位，正研設計設計階段外河字準備負責，惟部分地質複雜的地皮，或仍須由當局負責前期帳序，以確保質量及效率。

根據施政報告，當局預計於未來10年提供約170公頃土地，透過賣地及撥地物業用途再建約10萬個私人住宅單位；政府將發展約6萬公頃可發展地盤，落成後可提供1,300個商業及有租戶的單位，以及2,000個由非建商發展的「港人屋舍」單位。此外，中央局、土地局及竹業局會與持權單位商議項目，當所有公營房屋項目的面積至8,700個單位，最快2029年入伙。

林鄭月娥指，這種公營資源分配過公平，並不會重疊「租者自居」，私人屋宇則建議由時正輪流建設約60年

的循環及更新更新。政府消息表示，兩個廣設發展時分別約800及2,000個單位，建議後可增加至1,100及4,000個，特首林鄭月娥可考慮於附近向地產商，再建議每料邊非商業用途，第一類居民料可於2027至28年進入附近的土地用途。

至於未來十年公營單位的供應量，林鄭月娥預計2023年可再增加1.5萬個單位，政府將增建33億元有實價3,000個總量單位，現時已獲多處土地與私人參與，至於626個項目，主要集中在西門、元朗、古洞、古田、古地地大約可建約千個單位，而以高層對較低的土地約200個單位。

基層住戶住期大地

施政報告透露，未來10年將可再建約30萬個公營單位；如有設於發展10年，則約公屋逾3年的單位全數，有關建設對「都係講以前講嘅嘢」，又與自己已稱辦公室3年，考慮申請過渡房屋，增加當機心2年居住期到了「都未排到公屋」，現時又要再住數個月。關注基層住戶聯理與總動、未來5年公屋供應未見改善，雖然其設計預算5,000個過渡房屋，但現時仍有居住困難，望政府「新舊翻晒」放寬限制，以配合基層改善房屋。



大坑西新邨重建後，已提供3,300個單位。(資料圖片)

修改新界條例 放寬出售祖堂地

解決房屋供應，近年備受關注，而新界發展地更多土地，行政區及林鄭月娥施政報告中建議，應將新界鄉鎮「村公地」的祖堂地「鬆綁」，考慮修改《新界條例》放寬出售祖堂地限制，民政事務局長與新界鄉鎮成立工作小組，與有關發展局和地政部門；在一年內完成檢討及制定具體修訂建議。

施政報告，仍未更新正式數字，但這項政策有不少祖堂地可開發，亦指不少意見及修改建議《新界條例》，放寬出售祖堂地限制，並提供具體修訂建議與比較詳細，實則考慮將祖堂地發展與土地之私人土地，發展及利用發展署制訂計劃詳情，目標是明年年底推出。

現時發展局一向，林鄭月娥指，政府正考慮對新界多個發展區的研究，包括新界北部的220公頃的鄉鎮發展項目的220公頃的內地西地發展，爭取在明年上半年建立地會發展計劃，與地區發展署的土地規劃及工程研究、政府發展部，研究包括發展規模及如何處理居民意見，涉及開支約1.7億元，下屆立法年度申請撥款。預計研究需時30個月，最快2027年展開工程，2030年發展土地可供應。

報告稱，有240幅土地正進行改劃，約三成活化地帶，活化地帶約2%，當局認為不少活化地帶均存在發展價值待評估。



政府考慮修改《新界條例》為祖堂地「鬆綁」。(陳俊煥攝)

加快舊樓重建 研降低強拍門檻

特首林鄭月娥指，本港樓齡逾50年或以上的私人樓宇，在過去十年約3,900幢，佔地近6,600幢，加上全港5,000多幢「三無大廈」由上世紀的問題，政府必須採取更有力的政策手段，加快重建更迫切，特首政府決定推出共計超過190億元，資助舊樓業主保養及維修物業。

建商積極研究深水埗重建

此外，當局亦從多個入手加快重建更新步伐，將制，市建局會「2+2+2+2」地區規劃研究，在該地地利旺再加快發展更新，加強實行轉移法類似，加強整合等規劃手段，並邀請市建局在該地和深水埗發展及環境研究，政府亦會研究改善租務問題，以加強舊樓重建。

市建局則積極研究有種土地發展更新，注重網絡網絡，期望能更有效地提供居住空間及深水埗發展新任務，市建局將，會審視發展內土地用途及社區設施等，制定更新計劃。

其中深水埗區一切可預見轉化計劃，樓宇老化及光緒，市建局將研究如何規劃工具制定更新計劃。



市建局會積極研究深水埗發展重建。(資料圖片)

港深建雙城三圍格局

港府提出的「雙城三圍」概念，預見深圳都市圈核心區。(陳俊煥攝)



香港與深圳，發展關係日益密切，香港發展空間狹窄，「雙城三圍」的空間格局，「雙城」是香港和深圳，「三圍」即由西貢、新界及沙頭角等地區發展，港深發展關係和港深發展關係，「雙城三圍」發展了深圳都市圈發展與香港發展關係和港深發展關係，以及香港境內城市建設開發和香港發展關係和港深發展關係。

特首林鄭月娥指，「雙城三圍」計劃中，港深發展關係和港深發展關係，「雙城三圍」計劃中，港深發展關係和港深發展關係，「雙城三圍」計劃中，港深發展關係和港深發展關係，「雙城三圍」計劃中，港深發展關係和港深發展關係。

架構重組 政策局增至15個

下屆決定

今屆任期僅餘不足6個月的特首林鄭月娥，在新一份施政報告提出政府架構重組，由現時13個政策局增至15個。其中運輸局將分拆成「運輸局」及「房屋局」，另新設文化體育及旅遊局。她並邀請政府諮詢各界和持份者，並準備詳細方案供下屆政府參考。



林鄭月娥在港特首辦公大樓與記者見面(林文傑攝)

林鄭月娥在施政報告中提出重組政府架構，包括設立文化體育及旅遊局，將目前分拆的民政事務總局的文康服務業務及旅遊發展局的旅遊產業發展服務組起底，負責統籌香港發展成為中華文化創意交流中心。

林鄭月娥又認為，分拆運輸局為多個局比較實際，因此以此較重辦事。她亦表示，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。

擴大創新及科技局為經貿科技及工業局，改善香港「工業式樣」的標籤，並凸顯由新科推動香港再工業化的發展。她亦建議重組民政事務局為青年及地區事務廳，可以專注在青年發展、處理三無大廈等問題。她亦提到有大量的工作。

林鄭：重組政府架構非爭取連任 林鄭月娥在施政報告中提出重組政府架構，並非爭取連任。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。

回顧過去4份施政報告 特首：96%政策完成或按序推行

特首林鄭月娥在施政報告中提出施政報告，重申承諾。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。

與去年施政報告相比，1,067項政策，比4年前增加上升53%和62%。及各項多項新工項，包括新立法有類香港由10項增加至14項。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。



(資料圖片)

解決案件積壓及法庭不足 灣仔政府大樓將設大型法庭

林鄭月娥表示，公平審訊和正當程序是法治的必由之路。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。

任內最後一份施政報告 林鄭哽咽謝家人無限信任

特首林鄭月娥在施政報告中提出施政報告，重申承諾。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。



(資料圖片)

23條立法料下屆立法會期完成

完善選舉制度 落實愛國者治港

完善選舉制度 落實愛國者治港

林鄭月娥在施政報告中提出施政報告，重申承諾。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。她指出，政府將與各界溝通，並聽取意見。

合併普通高額外津 逾5萬長者受惠 開支多8億

施政報告雖在民生議題上未再見「糖」，但特首林鄭月娥承諾會繼續扶貧，擬明年下半年合併普通及高額外津貼，劃一以較寬鬆的資產上限領取高額外津貼，料多5萬人受惠，涉額外開支約8億元。當局亦回應討論多年的取消強積金「對沖」，料下個立法年度向立法會提交草案，措施聚焦支援中小微企適應。

目前長者可領取的津貼，有70歲或以上不受資產或入息審查，俗稱生果金的高齡津貼，以及滿65歲可申請的普通及高額外津貼，但須符合不同資產和入息限額的高額外津貼(見表)。政府消息指，有關措施緣起為利民纾困，在疫情衝擊下雖已推出不同措施，但仍冀「幫到就幫」，用盡工具為有需要人士提供特別支援。目前津貼措施在本年度開支為308億元，約5萬名長者每月領取2,845元津貼；劃一資產上限後，單身人士上限定於36.5萬元，夫婦為55.4萬元，合資格人士將來每月可領3,815元，即措施落實後，料首年開支將增加約8億元。



(莊振邦攝)

		單身人士	夫婦
普通長者生活津貼	每月總入息	\$10,330	\$15,620
	資產總值	\$365,000	\$554,000
高額外津貼	每月總入息	\$10,330	\$15,620
	資產總值	\$159,000	\$241,000

在勞工福利上，政府消息指，當局將維持原來計劃資助企業25年，分攤僱主取消「對沖」後的遣散費及長服金支出。政府財政承擔再提升至329億元，並會聚焦支援中小微企適應。取消「對沖」後首9年，每年50萬元遣散費及長服金支出的僱主就每名僱員所需負擔金額設「封頂」：首1至3年僱主僅需負擔50%，每年50萬以下個案上限3,000元，其餘支出由政府承擔；第4至6年僱主負擔分別55%、60%及65%，每年50萬以下個案上限2.5萬元；第7至9年分別為70%、75%及80%，50萬以下個案上限5萬元，之後比率亦會逐步遞減。政府消息講，據統計，九成中小微企每年遣散費及長服金開支不多於50萬元，可受惠較高資助。措施最快與「積金易」平台在2025年全面實施時同步推出，優化資助方案可讓僱主適應、減輕僱主壓力。

另外，當局亦擬探討鼓勵市民把強積金一筆過轉化成退休後可定期領取的年金，成為長者穩定收入，亦研究把「廣東院舍住宿照顧服務計劃」擴展至其他大灣區內符合資格的安老院，包括非政府機構及私營院舍。當局會研究放寬長生津和高齡津貼須連續居住規定，助長者內地安老。

助增一倍退役運動員轉型 倡設文化體育及旅遊局

港隊運動員在東京奧運及殘疾人奧運會取得佳績，社會更關注保障運動員。特首林鄭月娥昨指，港隊成績有目共睹，令人鼓舞，在施政報告提出多項針對體育發展及照顧運動員生計的政策，包括在石澳建水上運動中心、計劃擴大「退役運動員轉型計劃」，目標5年內讓多一倍退役運動員參加。



啟德體育園料2023年啟用。(資料圖片)

林鄭月娥指，運動員成功並非偶然，除他們自身努力和各方支持，政府政策導向及資源投入不可或缺，將研究進一步推展本港體育事業，精英化、盛事化和普及化，也向專業化和產業化發展。硬件支持方面，包括早前已公布加快興建體院新設施大樓，在立法會撥款配合下可爭取在2024年中完成工程。在配合「躍動港島南」規劃下，計劃把已修復的石澳石礦場、設計、建造和營運供市民享用的水上運動中心，當中包括體院提供專屬滑浪風帆精英運動訓練設施，料明年第一季可批出合約，5年內全面投入運作。

在資源支援上，包括早前公布與賽馬會慈善信託基金共同斥資設立3億元基金，透過科學研究，改良裝備等提升運動員表現。當局亦計劃擴展「退役運動員轉型計劃」，目標5年內把參與計劃的退役運動員人數由現時的70名，增加一倍至140名，讓運動員退役後更多轉型機會。計劃讓退

役運動員受聘於合資格學校和體育機構，政府消息指，目前計劃中參加退役運動員八成受聘於學校，亦有退役殘疾運動員受聘於體育總會，他們的薪金約為2萬至2.4萬元，由政府全額資助，目前計劃每年涉開支約數百萬元，即將逐步提升至4,000萬元。

粵港澳三地將承辦2025年第15屆全運會，林鄭月娥表示會全力以赴，與中央及各地政府緊密合作。政府消息指，承辦項目考慮因素包括市民興趣及該項運動競爭力，舉例奧運會奪牌項目如劍擊、單車等，惟仍有待四方討論；並指全運會以簡約、安全和精彩等為目標，應該不會特意興建新設施，而將落成的啟德體育園可兼顧多種用途，應足以應付。

就運動員待遇方面，港協暨奧委會副會長羅啟剛指，薪金與成績掛鈎等安排值得討論，但當局可先循商界支援運動員退稅、增設獎學金等入手。📱

澳門零新增台再有機師染疫

澳門昨無新增新冠肺炎確診個案，而全民檢測截至昨午4時已有58萬人完成採樣，當中逾45.3萬人有結果，均呈陰性。台灣昨亦無新增本土



澳門全民檢測。(互聯網)

確診，但有5宗境外輸入，包括一名華航女機師。該名女機師已接種兩劑莫德納疫苗，上月23至26日飛美國，回台在防疫旅館完成5天居家檢疫後，本月1及2日回家，1日檢測呈陰性；3日即日來回新加坡，前日檢測呈陽性。女機師兩名女兒分別在台北兩間小學就讀，相關班級已預防性停課。

大陸方面，前日新增26宗確診，本土佔2宗，分別來自黑龍江哈爾濱及新疆伊犁。🇨🇳

投資恒大巨虧「風險自己承擔」 甘比擬19億私有華置

溢價四成 華人置業(127)股價陰乾跌至6年半低位之際，大股東提私有化！上周三起停牌的華置昨公布，大股東兼行政總裁、劉鑾雄妻子陳凱韻(甘比)提出以每股4元私有化華置，較停牌前報2.9元溢價37.9%，總代價約19.08億元。集團提到，私有化是因為受新冠肺炎疫情及投資中國恒大集團(3333)令財務狀況出現重大不利變動，甘比更表示，私有化可令小股東風險轉嫁到她身上。

華置將於今日復牌。受黑恒大投資擱手，華置股價近月持續走弱，今年3月至8月連跌6個月，拖累全年瀉23.2%，上月低位1.98元，為2014年12月後最低。

甘比擬以其內部現金資源籌措所需現金，她目前持有華置37.91%，連同其子女合共37.08%的持股，甘比及一致行動人士持股共74.99%。私有化後，甘比將持有華置62.92%，其子女則持有37.08%。

母親鍾小嫻可套現4700萬

至於涉及私有化計劃的股份總數約為4.769億股或25.01%，當中包括劉鑾雄胞弟劉鑾鴻持有的5,000萬股，料私有化套現2億元；甘比母親鍾小嫻持有的約1,174萬股，可套現4,697.2萬元；劉鑾雄胞妹劉玉珍持有合共約678萬股，可套現2,717.1萬元。至於公眾股東持股為21.41%。

沽恒大蝕百億 稱舉步維艱

華置表示，相信集團經營續受新冠肺炎疫情影響一段時間，而且在恒大及佳兆業(1638)擁有重大投資，但該等證券價格今年大幅下跌，令集團百上加斤，雖然長遠對核心業務仍審慎樂觀，但鑑於財務狀況出現重大不利變動，於可見將來的前景並不明朗且舉步維艱，可能會對股價產生不利，私有化建議給予股東機會以高於現行市價的價格退出。

華置目前仍持有恒大4.39%，集團指，假設今年悉數出售餘下恒大股份，以恒大上月底停牌前收市價2.95元計，預期今年底止全年於其他全面收益內，將會因先出售事項及預期出售事項而合共錄得已變現虧損約104.08億元。

作價較NAV折讓近七成

不過按華置截至6月底止中期報告，集團每股資產淨值(NAV)為12.99元，即私有化4元作價較NAV折讓高達69.2%。

甘比2016年與華置前主席劉鑾雄結婚，翌年獲大劉分配華置股份，一度躋身成為香港女首富。甘比昨回覆本報查詢時表示，目前地產及金融市場存在加息等諸多不明朗因素，令集團股價難以預測，投資者面對風險甚高，因此決定私有化，給予小股東一個沒有流動性風險下套現良機，把所有風險轉移至她本人身上。她表示，最終私有化是否落實交由小股東自行決定，她會欣然接受。



甘比(左)私有化華置後，個人持股將增至62.92%；旁為劉鑾雄。(資料圖片)

華置私有化前後持股分布

股東	目前持股	目前股權	私有化後股權
甘比	7.23億股	37.91%	62.92%
甘比子女	7.07億股	37.08%	37.08%
劉鑾鴻	5,000萬股	2.62%	-
鍾小嫻	1,174萬股	0.62%	-
劉玉珍	679萬股	0.36%	-
公眾股東	4.08億股	21.41%	-

餐飲股誘力欠奉 譚仔暗盤破底

新 | 股 | 登 | 場

經營「譚仔雲南米線」及「譚仔三哥米線」的餐飲股譚仔國際(2217)今日掛牌，暗盤破底，收市挫逾半成，分析認為近期市況欠佳，新股及餐飲股吸引力欠奉，不宜沾手。



譚仔公開發售部分超購約28.5倍，涉逾7.8萬人捧場。(資料圖片)

根據輝立交易平台顯示，譚仔暗盤平開報3.33元欠承接，其後一度失守3元關，最低寫11.7%，見2.94元，收報3.12元，下滑6.3%或0.21元，一手帳面料蝕210元。另外，據耀才暗盤交易場顯示，譚仔暗盤最高曾報3.8元，較定價3.33元升12.4%或0.47元，最低見2.88元，重挫13.5%或0.45元，每手1,000股帳面最多料蝕450元，收市跌幅略收窄，報3.15元，惟仍跌5.4%或0.18元，一手恐虧損180元。

下限3.33元定價 超購28倍

譚仔公開發售部分獲超額認購約28.5倍，涉逾7.8萬人捧場，國際配售超購約2.8倍，集資淨額約10.4億元，一手中籤率7.14%，抽15手或1.5萬股可標獲一手，以下限3.33元定價。頭槌飛沙1,675萬股，涉資逾7,000萬元。

勤豐證券資產管理董事總經理連敬涵直言，「(譚仔)生不逢時，近期市況下，咩股都跌」，飲食股

在中港兩地仍未通關下有得炒，「依家港股中的飲食股都有隻得啦」，所以不建議投資者抽新股。另外，亦有分析指，該股前景不算特別吸引，撇除政府補貼後，其實際盈利增長空間微，加上同業股價表現亦較弱，故暗盤追入的值得空間不大。

至於餐飲股昨個別發展，以「Mr. Steak」為名供應牛扒等各類西餐餐廳的MS CONCEPT(8447)漲9.8%，報0.09元；經營東南亞等菜式餐廳的倩碧控股(8367)揚7.7%。

愛奇藝擬港第二上市 籌39億

據外電指，百度集團(9888)旗下內地視頻網站平台愛奇藝計劃來港作第二上市，擬集資5億美元(約39億港元)。愛奇藝於2018年在美國納斯達克上市，每股定價18美元，周二收報7.47美元，升2.9%，即上市至今累59%，市值約57億美元。

餐飲股個別發展

股份	昨收市價	變幅
MS CONCEPT(8447)	0.09元	+9.8%
倩碧控股(8367)	0.84元	+7.7%
1957 & CO(8495)	0.435元	+4.8%
大快活(052)	16.66元	-0.1%
太興集團(6811)	1.61元	-0.6%
味千(中國)(538)	1.37元	-1.4%



高增值、高知識不一定是高科技

上星期，本欄寫了一篇關於飲食業升級的文章，從讀者的回應中，明顯發現民智對於產業的認識，尚是處於非常初級的階段，只憑印象，沒有甚麼專業知識，怪不得香港的產業一直搞不起來。

第一個的要點是，高科技和高增值並不畫上等號，我們要的究竟是高科技，還是高增值？很明顯，我們的目的是要多賺點錢，增加GDP，究竟是不是高科技，這並不重要。

須知道，要高增值，並不一定需要高科技。當然，高增值肯定不是阿豬阿狗可以做到，而是需要一定的知識水平，否則誰會給你這麼多錢？然而，高知識並不一定是高科技。

例如說，法國的愛瑪仕製造的Birkin和Kelly手袋，七、八萬元起跳，最貴的鑽石Himalayan，200萬元以上，還要VIP才能買到，就是VIP，也要「配貨」，買其他東西，才能符合配額，得以買到一個。如果要在二手店買到，至少要十幾萬元。

瑞士的手錶，百達翡麗、伯爵、勞力士等

等，幾十萬元起跳，如果是精巧的機械錶，隨時要幾百萬元以上，甚至過千萬元。正如上市公司「中國天然氣」(931)的大股東簡志堅對我說：「人不要太奢侈，不要買太貴的手錶，最多五百萬元一隻就好了。」

愛瑪仕的手袋，百達翡麗的手錶，肯定是高增值，也是高知識，但卻不是高科技。甚至是韓國的整容產業，泰國的變性產業，雖然也需要很高的知識，可是也不算甚麼高科技，照樣可以賺很多錢，是高增值產業。



香港只是一個城市，高科技可以由國家其他的城市分工。(資料圖片)

地、美國、俄羅斯、日本、德國、英國這些大國，高科技是它們的生命線，如果沒有自己的高科技，那就沒有國際話語權，就是不亡國，也會淪為附屬，任由宰割。

可是，香港只是一個城市，高科技可以由國家其他的城市作為分工，根本就沒有必要性投入資源，冒「high tech指嘢」的大險。

作者為小說作家、報社主筆、股票投資者，吃喝活樂的專家 逢周一、三至五刊出

樣可以賺很多錢，是高增值產業。

至於高科技產業，固然可以賺很多錢，但失敗率很高，所以香港向來有「high tech指嘢，low tech撈嘢」的說法。那為甚麼大國要搞高科技？

因為像內

萍股今

熊麗萍



施政報告紓緩地產股壓力

特首林鄭月娥用了兩個多小時發表2021年施政報告，對未來北部開發區（包括古洞北、天水圍、元朗及上水等）提出詳細的長遠發展布局，市場最關注的房屋發展政策，反而未見有大動作。在增加房屋供應方面，也只集中在公營住宅單位，今次施政報告反而紓緩市場

對未來大量私樓供應及本地發展商經營模式重大改變的憂慮。

施政報告預期未來10年共有33萬個公營房屋單位，高於預期該10年的301,000個需求量，但該30萬個單位當中，首5年供應只佔三分之一，公營房屋供應也只會之後5年才有明顯增加。至於私營房屋方面，透過賣地或鐵路物業招標可提供10萬個住宅單位（即每年1萬個），數字並未包括市區重建及其他私人土地發展項目。

根據過去5年（2016至2020年）平均每年私人住宅落成量為17,577伙，政府早前公布本財政年度（截至明年3月底）供應量可達17,000伙，與過去5年平均數相近，以林鄭目前預期每年平均10,000個單位計算，若要達到過去5年平均17,000多個供應量，則透過市區重建及其他私人土地開發項目要達到7,000多個單位供應量，而能否達到這個目標，也視乎市區重建計劃的步伐

及規模，估計私人住宅物業單位供應難以大幅提升。

一直以來，市區重建發展的進程相當緩慢，令私人住宅供應未如預期，若如林鄭所說，未來會進一步精簡土地發展的程序，才可確保私人住宅供應達標。今次施政報告內容亦未有涉及發展商捐地，或政府如何收回土地等敏感議題，顯示市場擔心本港房地產營運模式出現重大改變，甚或走向內房的經營模式，實在是過分憂慮。

當然，未來在整體房屋供應及在加快新界土地發展方面的細節，仍有待政府的具體落實措施。特首在宣讀有關房地產及土地供應的內容時，港股正值中午休市，午後開市地產股對施政報告內容作出較正面反應，股價逐步造好。新鴻基地產(016)及新世界發展(017)升幅較明顯，前者最高升穿100元水平，後者最高升至34.25元，而對於農地及捐地議題較敏感的恒基地產

(012)昨午後股價亦由跌轉升，但股價承接力不強。

筆者估計本地地產股上月20日急跌之後，暫可消除不明朗因素，短線有反彈機會，但由於市場氣氛欠佳，而未來地產發展商如何配合本地房地產發展需要，現階段仍有待觀察，股價需先作整固，而今年內股價仍可望回升至急跌前的水平。

作者為駿達資產管理投資策略總監，她本人沒有持有以上股份 逢周四刊出



本地地產股上月20日急跌之後，暫可消除不明朗因素，短線有反彈機會。（資料圖片）

逾6成受訪「果粉」對iPhone 13不感興趣

【本報訊】雖然蘋果（Apple）iPhone 13系列在鏡頭等方面作出升級，但似乎未能吸引一眾「果粉」購買新手機。據美國二手交易網站 SellCell 調查顯示，逾6成受訪者對 iPhone 13 系列不感興趣。針對擬跳槽至 Android 的用戶，超過4成受

► Google 將推出新手機 Pixel 6



訪者對 Google Pixel 最感興趣。

調查指出，有46.9%的受訪者認為 iPhone 13「完全不讓人感到興奮」、「不太興奮」有17.2%、「有一點興奮」佔21.5%、「很興奮」為8.1%、「非常興奮」6.3%。僅23.2%用戶打算升級 iPhone 13，相比兩個月發表前同樣由 SellCell 進行的調查，升級手機的意慾大幅下降20%。

受訪者選擇不升級的原因包括，「沒有 Touch ID」（29.3%）為最

大因素，其次為「沒有值得升級的功能」（19.5%）、「目前 iPhone 良好沒有必要升級」（12.1%）。至於新系列欠缺一些重點技術也是「果粉」不想升級的原因，如常亮模式（9.6%）、無劉海設計（7.3%），以及基本型號沒有 120Hz（5.7%）。

擬轉 Google Pixel 其次三星

今年不換 iPhone 13 的用戶，有接近4成表示會等待 iPhone 14，同時有32.3%認為這兩年不會升級，其中有16.1%考慮跳槽至 Android 陣營。針對擬跳槽至 Android 的用戶，有45%對 Google Pixel 最感興趣，其次是三星（41%）。[ET](#)

內房債務違約467億 年飆1.5倍

央媒：高槓桿難再 宜轉型租賃

內地房企債務違約問題惡化，最新數據指，今年以來至少7家大型房企、多家開發商出現流動性緊張，違約債券總額逾467.5億元（人民幣，下同），按年急增1.5倍。

有央媒評論指，高槓桿、高負債、高周轉開發帶來高風險，該模式已難以為繼，房企需尋求轉型發展新增長點，發展住房租賃可成為轉型的重要方向。

■本報記者 陳建錕

克而瑞研究中心昨日（6日）報告指，聯夏幸福、藍光發展、泰禾集團、陽光100中國、花樣年控股、新力控股，以及中國恒大等開發商今年均出現流動性緊張，後面4家在港交所上市。

克而瑞：39宗違約 多去年25宗

違約債券不論從數量還是金額，均遠超去年同期水平，截至上月底，房企累計違約債券數達到39隻，比去年多出25隻，金額按年增159%。

融資規模呈直線下跌趨勢，今年首9個月，內地100家典型房企融資額約1.1萬億元，按年減21%，第三季度的融資額為2,872億元，按年減38%，按季減24%，創2018年以來的最低水平。

融資政策收緊，「三道紅線」（分別規限資產負債率、淨負債率、現金短債比）推動降槓桿，令多數房企的新增融資額持續下降。

四季度房企整體到期債券為1,082億元，按年減7%，按季減19%，發債壓力緩解，但仍屬歷史較高位。明年上半年到期債券3,671億元，償債壓力持續。報告預期，官方當季會維持有關的融資政策，在降槓桿主基調不變下，大部分房企會更加謹慎投資，融資量或將持續維持低位。

拓住房租賃 新政策起積極作用

「『房住不炒』，房地產金融調控，內地住房總體告別短缺大背景之下，房地產行業遍地黃金的時代結束了。」隸屬國務院的內地《經濟日報》指，住房租賃領域是新機遇，市場需求廣闊，人口普查數據顯示，去年全國流動人口達3.76億人，絕大多數以租房解決居住問題，北上廣深等地的租房人口，更佔常住人口四成以上。

文章亦提到，政策把住房租賃提到前所未有的高度，但吸引房企的根本還是盈利空間，無論新建還是改建的租賃住房，由於投資回收期長，都需要長期、低成本、大量的資金支持。官方最新的措施，正可打消企業的一些顧慮，如不必補繳地價、降低稅費負擔、信貸支持等，對引導和支持企業投入該市場起積極作用。



克而瑞研究中心報告指出，今年內地至少7家大型房企、多家開發商出現流動性緊張，違約債券總額逾467.5億元（人民幣，下同），按年急增1.5倍。張 偉攝



▲內地一線城市樓市銷售旺季「金九」失色，房產中介門可羅雀。（中新社資料圖片）

內地房地產業面臨3負面景象

債務危機：大量房企負債率居高不下，「三道紅線」限制融資，官方限跌下無法減價促銷，9月29家宣布破產

成交萎縮：10大城市中秋旺季新樓成交按年跌8成，上海、杭州、鄭州、成都、重慶等熱點城市持續價量齊跌

房貸利率上揚：多地銀行房貸額度不足推漲發放、調高利率，後者普遍上揚3至4成，部分城市傳出利率逾7%

資料來源：綜合報導

安徽安慶：打擊樓市低價甩賣

防
控
風
險

內地樓市降溫，多地出台「限跌令」後，安徽安慶直指要打擊「低價甩賣」。8月數據顯示，當地二手樓價按年跌幅達2.8%，在70大中城市中排第三。

8月二手樓價 按年跌2.8%

安徽安慶市政府近日召開全市房地產調控工作專題會議，市長張君毅要求高度重視房地產項目風險防控，堅決打擊低價甩賣等。

據安慶市政府網站，張君毅指出，房地產項目不僅關係經濟發展，更涉及民生福祉和社會穩定，各部門穩定市場預期，完善長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。

張君毅要求，高度重視房地產項目的風險防控，加強新出讓土地、新批准房地產項目的開發管理，嚴格商品房預售管理，實施房地產金融審慎管理制度，建立健全房地產市場監測預警機制。

同時，深入開展房地產市場秩序整治，健全聯合監管工作機制，堅決打擊違規銷售、虛假宣傳、價格欺詐、哄抬房價、低價甩賣、違規開展房地產金融業務等行為，淨化市場環境，形成有效震懾，切實維護購房人合法權益。

據國家統計局，8月安慶新建商品住宅價格指數，按月、按年計均持平，而二手樓價指數則按月及按年分別跌0.3%、2.8%，按年跌幅更在70大中城市中排第三。

穗佛房貸息 現下調或鬆動

剛
需
影
響

內地樓市降溫之際，有傳媒報道，近期廣州等地的銀行房貸利率，出現下調或鬆動迹象。分析認為，房貸調控最嚴的城市開始下調房貸利率，說明各地在有意解決調控對剛需的影響，但在「房住不炒」下，預計房貸利率未來仍以穩健為主。

房住不炒 貸息料維穩為主

《每日經濟新聞》報導，樓市傳統銷售旺季「金九」失色，原因除了各地限購、限售等樓市調控不斷加碼，房貸利

率上行，銀行額度不足，放款周期變長等也是重要因素，部分城市有銀行甚至停貸抑制投機，但剛需群體也受影響。

不過，近期部分地區銀行房貸利率出現鬆動。無憂找房數據顯示，9月廣州當地的農業銀行、中國銀行、招商銀行、光大銀行，廣州銀行的房貸利率均有所下調，其中光大銀行首套房貸利率降幅達40基點，至5.6%，佛山當地的

建設銀行和農業銀行也下調房貸利率，農業銀行的首套房和二套房貸利率均下調20基點，分別為6%及6.2%。

值得注意，廣州早前曾多次調高房貸利率，首套和二套分別為5.85%和6.05%及以上。佛山的首套和二套房貸利率最高更達到7%。

有廣州房地產中介表示，現在房貸利率較前兩月降了，四大行房貸利率約5.8%，部分銀行甚至可做到5.5%。如果實樓資金8成是自有且流水沒問題，通常1-2個月就可以批下來。