

內地首套二套房首付 統一降為兩成及三成

香港文匯報訊(記者海巖北京報道)中國內地房地產再出重磅信貸支持政策,下調首付比例、下調按揭利率加點和調整存量首套房貸利率「三箭齊發」。中國人民銀行(人行)、金融監管總局8月31日晚間聯合發布《關於調整優化差別化住房信貸政策的通知》和《關於降低存量首套房貸利率有關事項的通知》指出,不再區分實施「限購」城市和不實施「限購」城市,首套房和二套房商業性個人住房貸款最低首付比例政策下限統一為不低於20%和30%,首套房和二套房貸首付比例均降至歷史較低水平;另外,9月25日起,合條件的存量房貸借款人,可向金融機構提出申請變更合同約定的住房貸款利率加點幅度,也可以由銀行新發放貸款置換存量貸款。

存量房貸利率可申請變更

有媒體引述監管部門預估稱,本次存量首套房貸利率調整涉及的客戶可能超過4,000萬,涉及貸款規模或高達25萬億元(人民幣,下同),利率平均降幅約0.8個

百分點,居民購房財務負擔會有明顯下降。

據人行相關負責人介紹,對於符合條件的存量住房貸款,自9月25日起,可由借款人主動向銀行提出申請,也鼓勵銀行以發布公告、批量辦理等方式,為借款人提供更為便利的服務。調整方式可有兩種:既可以變更合同約定的住房貸款利率加點幅度,也可以由銀行新發放貸款置換存量貸款。具體利率調整幅度由借貸雙方協商確定,但調整後的利率不能低於原貸款發放時所在城市的首套房貸利率政策下限。人行強調,新發放貸款只能用於償還存量貸款,仍納入商業性個人住房貸款管理。

節省按揭支出刺激消費

相關負責人並表示,當前房地產市場供求關係已發生重大變化,借款人和銀行對於有序調整優化資產負債均有訴求,存量房貸利率在LPR上偏高的加點部分可適當下調。

「存量住房貸款利率的下降,對借款人

來說,可節約利息支出,有利於擴大消費和投資。對銀行來說,可有效減少提前還貸現象,減輕對銀行利息收入的影響。」相關負責人表示,存量住房貸款利率的下降還可壓縮違規使用經營貸、消費貸置換存量住房貸款的空間,減少風險隱患。

有估算指,以100萬元、25年期、原利率5.1%的存量房貸為例,假設房貸利率降至4.3%,借款人每年利息支出可節省超5,000元,顯著增加消費能力。

一線城市購二套房最著數

與此同時,兩部門發文對現行差別化住房信貸政策進行了調整優化。文件統一全國商業性個人住房貸款最低首付比例政策下限,不再區分實施「限購」城市和不實施「限購」城市,首套房和二套房商業性個人住房貸款最低首付款比例政策下限統一為不低於20%和30%。

在實施「限購」措施的城市,調整後首套房和二套房最低首付款比例政策下限分別從30%和40%,降至20%和30%。

目前北京、上海等一線城市二套房首付



◆內地再出重磅信貸支持政策提振房地產市場。

法新社

比例高達7成左右,下一步亦有望明顯下調。

房貸按揭利率加點也有所上浮,二套房利率政策下限由不低於相應期限LPR加

60個基點調整為不低於LPR加20個基點,有利減輕居民家庭房貸成本,改善消費預期和信心。首套房利率政策下限仍保持不低於LPR減20個基點。

亞洲SPAC教父王幹文：機制失衡難搞活市場

「不改革審批 SPAC在港將失敗」

香港特區政府日前成立小組,專責研究如何搞活港股,以保持香港作為國際金融中心的地位。目前港股不單成交低迷,IPO宗數也急劇下降,2021年底香港推出特殊目的收購公司(SPAC)上市機制,迄今僅5間SPAC公司上市,8月31日當中有3間公司全日零成交,且自去年9月至今,港交所連1宗新SPAC上市申請都沒有。業界8月31日舉行「如何激活香港成為亞洲SPAC中心集思會」,股票分析師協會SPAC分會主席王幹文警告,香港如果不想辦法搞活SPAC,如改革SPAC上市審批,香港的SPAC將會宣布失敗。

◆香港文匯報記者 周紹基



SPAC是殼 上市集資旨在收購

小資料

據港交所網頁介紹,特殊目的收購公司(SPAC)是一種沒有經營業務的公司,其成立的唯一目的是在預定的時間內就收購或業務合併與目標公司進行交易(SPAC併購交易),從而使目標公司上市(繼承公司)。

SPAC股份是由SPAC發行的上市股份類別,而SPAC權證是由SPAC發行的上市權證類別,持有人行使有關權證後可認購或購買繼承公司的股份。

港交所於2021年12月設立全新特殊目的收購公司(SPAC)上市機制,以提升香港作為國際金融中心的競爭力。於聯交所主板上市的SPAC股份及SPAC權證僅供專業投資者認購和/或購買。此外,只有在港交所註冊的SPAC交易所參與者才可以進行SPAC股份及SPAC權證的交易。

根據港交所的上市規則,SPAC股份的每手買賣單位的價值在上市時需為至少1,000,000港元,而SPAC權證的每手價值則沒有特別要求。

◆香港文匯報記者 岑健樂

香港SPAC發起人、有「亞洲SPAC教父」之稱的諾圻資本主席王幹文8月31日出席集思會,他表示,香港現有的SPAC上市機制出現失衡,使到香港SPAC方式上市的發展相當緩慢。他提出,監管當局應該允許散戶參與認購及交易SPAC、提升權證的攤薄上限、取消發起人的提成權、允許SPAC併購交易和落實私人投資公開發行股票(PIPE)投資方式同步推進。此外,港交所也應明確對SPAC發起人的要求、發行人須放棄議案表決權,從而以吸引更多優質併購目標。

上市手續繁複 集資門檻高

他指出,在港以SPAC上市的手續,較美國繁複太多,單以保薦人為例,美國的SPAC上市不用保薦人,而香港則要委任兩名保薦人,這樣使得在港上市的成本高出很多,影響香港市場的優勢。他直言,在目前這一刻,要在香港集得10億元(港元,下同)的資金,已經是相當困難,這對初創企業的發展也非常不利。

限制散戶參與 致發展緩慢

他續指,投資者進場受很大限制或對其吸引力不足,也使得SPAC進場困難,不單上市隱性成本高,而且上市效率未知。現時香港仍未允許散戶參與認購及交易SPAC,這或許是與港交所一直要控制「造殼」這個觀念有關,但他認為,香港散戶其實相當專業,而SPAC亦推出了一段時間,有足夠時間作投資者教育,即使開放SPAC予散戶參與,相信也不會引發監管問題。另外,王幹文期望,港交所審批SPAC時,不要重複向發起人提問,甚至向他們提問一些無關的問題。

證券業協會主席兼立法會金融服務界議員李惟宏在同一場合表示,香港市場交投低迷,存在很多外在及內在因素,地緣因素方面可以做的事不多,但內在方面,香港市場應不斷審視自身,尋找可改善之處,以進一步完善香港金融中心體制。他指出,政府近期其實有作為,他提出兩點,一是證監會在期貨風險管理指引上,作出了適度放寬;二是虛擬資產上,也放寬讓散戶進場,上述兩者都有助搞活市場。

港股淡靜 難激活上市活動

在吸引公司來港上市方面,李惟宏表示,無論是激活IPO或SPAC的上市,其實首要前提是要搞活港股的成交,港股成交一旦活躍,市場效率、市盈率等都會上升,IPO及SPAC的上市自然接踵而來。就近日香港財政司司長陳茂波率領成立小組,研究增加港股流動性,李惟宏建議,政府可考慮取消股票印花稅半年至1年,以作為短期激活市場的手段。他指出,內地削減股票印花稅後,A股已即時有所反應,香港業界目前已有共識,他期待香港有所跟進。

據港交所資料,目前港股市場有5家SPAC,分別為Aquila、Interra、VISION、匯德收購及Techstaracq,其中後三者8月31日全日零成交,Aquila8月31日成交1,980萬元最多,Interra成交94.6萬元。

香港SPAC發起人、有「亞洲SPAC教父」之稱的諾圻資本主席王幹文(右三)表示,香港現有的SPAC上市機制出現失衡,使到香港SPAC方式上市的發展相當緩慢。

記者周紹基 攝



◆ Aquila Acquisition Corporation在2022年3月18日以SPAC形式在主板上市,圖為Aquila主席蔣裕燊。

香港文匯報訊(記者岑健樂)香港首間特殊目的收購公司(SPAC)Aquila Acquisition Corporation8月31日於開市前公布,已與找鋼產業互聯集團(前稱Zhaogang.com Inc)(即目標公司)及Merger Sub(找鋼產業互聯集團的全資附屬公

司)訂立業務合併協議。若合併成功落實,將是港交所於2021年12月設立SPAC上市機制後,在香港上市SPAC首次實現去SPAC(de-SPAC)程序。

找鋼網估值100億

「去SPAC」流程是SPAC的生命周期和運作機制的必然過程,即是SPAC成立、SPAC上市、搜尋目標公司,然後「去SPAC」。SPAC與目標公司合併後,目標公司將承繼SPAC的上市地位,成為一間上市

公司,並需要遵守適用於上市公司的規則。

據公布,Aquila與目標公司、發起人及當中列明的其他方訂立發起人提成及禁售協議,據此發起人已獲授有關特殊目的收購公司併購交易的發起人提成權。特殊目的收購公司併購交易將導致Aquila與目標集團進行業務合併,以及目標公司作為繼承公司於聯交所上市。目標公司於特殊目的收購公司併購交易中的議定估值為100.04億元(港元,下同)。

根據灼識諮詢的資料,按2022年線上鋼鐵交易量計,目標集團運營着全球最大的三方鋼鐵交易數字化平台。根據灼識諮詢的資料,通過連接鋼鐵交易行業的主要參與者至其數字化平台上,目標集團率先在中國提供涵蓋鋼鐵交易全價值鏈的一站式B2B綜合服務,包括線上鋼鐵交易、物流、倉儲及加工、金融科技解決方案、SaaS產品及大數據分析。Aquila Acquisition Corporation8月31日收報9.54元,升0.61元或6.83%。

港金發局倡設專業投資者市場

香港文匯報訊(記者蔡競文)作為全球公認的國際金融中心,香港具備推動更全面的金融生態系統均衡發展的能力。為提升市場流動性和推動多樣性,香港金發局8月31日發表題為《提升市場流動性和多樣性:強化香港作為國際集資中心的競爭力》研究報告,並提出四項建議,其中包括設立專為專業投資者而設的市場,以推動市場創新和促進新興投資產品和另類資產類別的發展,以及審視股票交易印花稅。

促進新興投資產品發展

該報告提出的主要建議是為了應對多變的全球金融市場格局和投資者需求,建議一,設立專為專業投資者而設的市場,以推動市場創新和促進新興投資產品和另類資產類別的發展為主要目標。

此類平台將成為一個高效市場,為從未在公開市場交易的新興產品或相關投資提供充足的流動性。

建議二,探索創業板與其他市場之間的協同效應,該報告指促進與其他區域資本市場的連繫對於鞏固香港作為國際集資中心至關重要。為了實現這目標,包括香港交易所和相關監管機構在內的公營持份者可以進一步探索擴大現有的互聯互通機制範圍,或者參考歐洲多邊交易設施平台(如泛歐證券交易所的Growth、Access和Access+)。

釐清股票交易印花稅

建議三,審視股票交易印花稅,該報告指減少交易障礙確實可以增強市場流動性,並為未來的改進或創新提供堅實的基礎,從而有可能吸引更多私人

共資金。因此香港政府可考慮與國際慣例接軌,不再對股票交易徵收印花稅,這有助於提升香港作為國際集資中心的競爭力。

建議四,針對非傳統/新興資產類別,制定促進投資者教育和理財教育的策略架構,例如針對可持續金融產品所提及的可持續聲明所涉及的科學數據分析等都需要專家進行驗證,因此應與大學合作,對中介人和專業從業員提供持續培訓,以打造一個可持續的生態圈。

總括來說,該報告所提出的建議,透過在香港資本市場注入創新元素後,能夠促進流動性並加強產品組合選擇,將有助於香港轉型成更具活力的公開和私募投資市場。透過加強本地集資平台的廣度和深度,可以鞏固香港作為東西方全球資本流動樞紐的領先地位。

搞活股市主要建議

1. 設立專為專業投資者而設的市場,以推動市場創新和促進新興投資產品和另類資產類別的發展
2. 探索創業板與其他市場之間的協同效應
3. 審視股票交易印花稅
4. 針對非傳統/新興資產類別,制定促進投資者教育和理財教育的策略架構

製表:記者 蔡競文