



以文匯友 風雨同舟

# 新政後廣州首賣地 封頂價成交 總價Top 5

# 中海海外近128億奪穗「海珠地王」

「認房不認貸」新政落地之後，廣州周一舉行了首場土地拍賣，多個發展商踴躍參加，有兩塊地成交。其中，中國海外以127.89億元（人民幣，下同）拍得海珠區「地王」，該封頂價成交屬廣州土拍史上總價Top 5地塊，也是今年廣州出讓的第二宗總價過百億的地塊。市場有分析認為，新政推動房企向前看，釋放積極信號。另外，北京則放寬了二手房掛牌限制，允許單價18萬元/平方米的房源掛牌。

◆香港文匯報記者 周曉菁

◆廣州海珠區「地王」以封頂價成交，屬廣州土拍史上五大最貴地皮之一。資料圖片



兩塊地分別為海珠區上涌果樹公園北側地塊和番禺區大石街新光快速路西側地塊。其中，海珠區上涌果樹公園北側地塊，建築面積約36.4萬平方米，起拍價為111.22億元，有保利發展、招商蛇口、廣州地鐵等16家房企參與競拍，經過逾1小時、85輪競價後觸及127.89億元封頂價，成為海珠區史上總價最高「地王」，扣除政府性統籌用房及回遷安置用房的折合樓面價為每平方米5.2萬元，位列廣州全市第四，是海珠區史上總價最高的地塊。最後參與現場搖號的仍有14組競買人，包括中國海外、保利發展、招商蛇口、中鐵建、中建四局、珠江實業、廣州地鐵等，最後中國海外中籤。

## 開發商看到盼頭 踴躍參加

而新光快速路西側地塊吸引12組競買人，11分鐘已競價30輪，將總價推高至約10.8億元的最高限價，溢價率約

15%，最終競得者為山西金振德。兩地總價約138.7億元。

《中國房地產報》引述業內人士指，海珠區地塊一個月前剛掛牌時，不少開發商都反映總價太高，不確定會不會參與，沒想到最後有這麼多房企報名。

對此，克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉認為，這兩塊地本身條件不錯，進入搖號環節並不讓人意外。

問題在於最近幾個月廣州市場銷售轉冷，開發商信心不足，如果不是有新政出台，不排除沒有那麼多家房企會參與搖號，「所以，客觀來看新政還是幫忙推了一把，讓大家至少有了盼頭」。

廣州市於8月30日在四大一線城市中率先宣布實施「認房不認貸」，降低曾經貸款買過房、但目前名下無房的人群的買房門檻。隨後，深圳、上海、北京紛紛宣布「認房不認貸」。

另一邊，北京放寬了二手房掛牌限

制。

## 北京放鬆二手房指導價限制

官方媒體《證券時報》證實消息，指北京確實放鬆了二手房指導價限制，單價18萬元/平方米以下的房源現在都能展示了，高價學區房源明顯增多。目前海澱區29個熱點學區超出指導價的房源已可展示，而此前這些房源不能掛牌。易居研究院研究總監嚴躍進分析指，此次北京政策主要圍繞熱點學區房進行的，本身信號意義就很強。二手房限價政策放鬆，與二手房供求關係發生重大的變化有關。此類變化體現為二手房掛牌量明顯增加、學區房的熱度降低、購房者購置二手房的心態趨於平穩等。但他同時提醒，學區房價格容易炒作，放寬後還要注意價格的穩定。尤其是購置學區房時，要更理性看待學區資源和學區房。中介機構也要理性看待此類政策，防範炒作學區房。

# 碧桂園傳六隻境內債獲展期

香港文匯報訊 深陷債務危機的碧桂園續應對債券違約問題，據路透社消息人士透露，公司近日召開持有人會議審議的八隻境內公司債展期方案，有六隻已獲通過，其餘兩隻延長表決。該兩隻暫未通過展期議案的債券為「H20碧地4」和「H16騰越2」，餘額分別為17.78億元（人民幣，下同）和4.9億元，預料通過展期應該也只是時間問題。碧桂園對此暫未予以置評。

## 尚餘兩債展期方案需延長表決

IPG中國首席經濟學家柏文喜表示，碧桂園的展期方案獲得通過是一個積極信

號，可以減輕短期債務壓力，為公司提供更多的時間來安排資金和調整經營策略，但也需要看到債務問題仍然存在。

## 萬達商管已兌付37.9億回售債券

八隻境內債券共計餘額108億元，到期日或回售日介於今年9月14日至明年6月15日，若全部展期三年，本金兌付將分別在2026年或2027年完成。受六隻境內債展期方案獲通過消息提振，碧桂園12日盤中一度漲近一成，收報1.07元，升3.88%。

此外，萬達商業管理集團發行的「20萬達01」回售債券已完成兌付，回售兌付金

額為37.9億元，接近全額回售。有媒體報道指出，回售兌付完成後，萬達商管年內已無公開境外債到期風險，目前最大的風險仍來自於萬達商管能否在今年底上市。

## 遠洋資本已到期債獲寬限90日

遠洋集團旗下投融資平台遠洋資本，就尋求「20遠資01」債券展期召開持有人會議，投票結果顯示，調整本息兌付安排及變更增信措施的議案不獲通過，不過持有人同意給予公司90日寬限期。該債券本金為10億元，票面利率5.3%，已於周一到期。

# 港股5日挫818點 險守萬八關

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股連跌5個交易日，但幸好仍能守住18,000點。港股早段下挫，一度跌至17,892點低位，及後人民幣轉強令市況好轉，恒指曾倒升，最終反覆跌70點，收報18,025點，成交額縮減至848億元（港元，下同）。恒指5日累跌818點。市場人士指出，12日大市缺乏方向，主要觀望環球經濟狀況，英國有城市宣布破產，以及摩通行政總裁指美國經濟風險較多、未來難免經濟衰退，都影響到投資氣氛。加上香港銀行相繼提高按揭息率，投資者觀望下周五美國的議息結果及香港的息口走勢，入市意慾低迷。

## 摩通警告：美明年衰退風險增

美國將於下周五議息，摩根大通行政總裁戴蒙警告，美國經濟存在不少風險，未來難以避免出現經濟衰退。他指出，美國經濟目前表現良好，但主要靠消費者手頭現金多和工資上升所支持，若看到現時消費強勁，就認為未來幾年都會持續繁榮，是極大的錯誤。形容當地政府預算開支上升，像「醉酒水手」一樣揮霍無度。他警告，美國部分房地產按揭和次級汽車貸款，已開始出現壓力。而地緣緊張局勢也令人擔憂，戴蒙相信經濟正面對多項潛在風險，隨著當地刺激經濟措施的作用減退，未來12至18個月美國經濟很大機會陷入衰退。

## 內房股輪番爆升 遠洋飆82%

內房股輪番炒作，遠洋被大幅炒高82.4%，正榮亦急升50.4%，恒大升5.2%。但融創炒高17%後倒跌，全日反覆挫7.5%，該股12日成交額高達36.3億元，是成交第二大港股，較騰訊的33.5億元更多，顯示出現好淡角力。

蘋果13日舉行新產品發布會，蘋果概念股走勢各異，高偉升1.5%，丘鈺升2.1%，舜宇僅升0.6%，富智康平收，瑞聲跌1.4%，比亞迪電子跌1.6%。

個股方面，信達生物以折讓8.8%配股集資逾23億元，最多跌11.8%，一度失守配售價，收報35.8元，挫6.5%。馬可數字再炒高近四成，收68.8元，相對於8月底低位5元累積升幅高達12.76倍。魯大師考慮派特別息，全日急升50%。



◆港股連跌5個交易日，12日一度失守18,000點關口。中新社

# A股走弱 蘋果概念板塊逆市升

香港文匯報訊（記者 章薊蘭 上海報道）A股板塊12日行情活躍，蘋果即將舉行發布會，多隻蘋果概念股飆升；摩根大通提高對減肥藥銷售額的預期，亦刺激減肥藥概念股暴漲。不過，當日滬深大盤陷弱市，三大指數齊挫。滬綜指收報3,137點，跌5點或0.18%；深成指報10,373點，跌8點或0.08%；創業板指報2,051點，跌12點或0.59%。兩市共成交7,083億元（人民幣，下同），北向資金淨流出約20億元。

## 北向資金淨流出20億

內媒稱當前蘋果產業鏈企業正加速招工增產，有上市公司工廠總人

數已從年初的10萬人，增加到目前的14萬人。蘋果概念板塊逆市飄紅，科瑞技術漲停，強瑞技術漲7%，華工科技、勁拓股份、中石科技升6%。

「減肥神藥」大火，摩根大通預計到2030年，在諾和諾德和禮來製藥的「雙寡頭」控制下，GLP-1受體激動劑相關藥物的年銷售額將超過1,000億美元，中國減重藥物市場規模有望於2030年達到149億美元。減肥藥概念板塊漲3%。醫藥股亦走強，化學製藥、中藥、醫藥商業均位居漲幅前列，汽車、食品飲料等板塊也小幅上揚。遊戲、保險板塊殺跌2%，半導體板塊挫1%。

# 環聯：港上季新增信用卡宗數大增45%

香港文匯報訊 信貸資料服務機構環聯發布最新的2023年第二季信貸行業分析報告顯示，香港信貸活動繼續錄得強勁增長。期內，新增信用卡宗數增幅顯著，按年大增45%；第二季新增信用卡的總信用額按年上升73%。

新增貸款宗數的強勁增幅源自樂觀的市場情緒，與環聯2023年第三季消費者脈搏調查數據相吻合。該調查中，45%受訪者對未來12個月的家庭財務狀況表示樂觀，並有35%計劃在未來一年內申請新信貸或為現有信貸進行再融資。雖然現時香港處於高利率環境，仍有58%受訪者表示目前利率對他們未來一年申請信貸的決定只有輕微或沒有影響。

## 虛銀佔新增循環貸款宗數49%

虛擬銀行自進入信貸市場起，首次成為發行最多循環貸款的機構，佔總新增循環貸款宗數49%，並成為該產品市場的領先發行商。虛擬銀行在年輕消費者中尤受歡迎，而金融科技平台亦透過度身設計的理財體驗，加強與年輕消費者的互動。由於虛擬銀行現可提供大部分傳統銀行的理財產品，並透過數碼科技提供更快捷及便利的服務。再加上，虛擬銀行特設的安全機制在合規情況下可接受所有客戶的申請，而不設最低存款額要求，所以其產品在各信貸風險級別消費者類別的市場佔有率持續增加。

# 余偉文獲委 BIS 主要新興市場經濟體行長會議主席

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港金管局總裁余偉文獲委任為國際結算銀行（Bank for International Settlements）主要新興市場經濟體行長會議（Meeting of Governors from Major Emerging Market Economies）主席。

余偉文表示，新興市場經濟體在全球經濟與國際金融系統中發揮的作用日益重要。國際結算銀行主要新興市場經濟體行長會議提供一個有用的平台，供世界各地的主要新興經濟體探討經濟與金融相關議題。他表示期待與新興市場經

濟體中央銀行行長合作，共同促進經濟發展及貨幣與金融穩定。主要新興市場經濟體行長會議每年舉辦三次，會議成員包括來自新興亞洲、拉丁美洲、中東及非洲和歐洲的主要新興市場經濟體中央銀行行長。

## 港以發表金融科技合作項目報告

另外，金管局聯同以色列銀行及國際結算銀行創新樞紐（BISIH）轄下香港中心發表題為《Project Sela 項目——可供廣泛使用及安全的零售層面央行數碼

貨幣生態系統》的報告。

Project Sela 項目是金管局與以色列銀行首個金融科技合作項目，該項目透過零售層面央行數碼貨幣的設計結構，展示了非銀行支付中介機構直接連接中央銀行央行數碼貨幣賬本的技術可行性，從而促進數碼支付領域的競爭和創新。

金管局副總裁李達志表示，Project Sela 項目在網絡安全、技術和政策方面，都對落實零售層面央行數碼貨幣提供了寶貴而實用的意見。