

深圳二套房首付降至四成

中國一線城市樓市政策再放寬。深圳市22日晚同時出台了兩項政策：一是二套房首付由七成降至四成，二是取消了750萬元(人民幣，下同)的豪宅線限制。相關部門表示，此次調整降低了居民購買二套住房的購房資金門檻，有利於更好滿足剛性和改善性住房需求。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

深圳市住建局、中國人民銀行深圳分行22日發布通知，11月23日起調整二套房最低首付款比例，個人住房貸款最低首付款比例由原來的普通住房70%、非普通住房80%均統一調整為40%。

取消750萬元豪宅線標準

當日深圳住建局還發布了調整享受優惠政策普通住房認定標準的通告，深圳市享受優惠政策的普通住房標準由23日起調整為：住宅小區建築容積率1.0或以上、且單套住房套內建築面積120平方米或以下，或者單套住房建築面積144平方米或以下。取消了「實際成交總價750萬元以下(含750萬元)」這一價格限制條件。

據悉，此前的標準是，享受優惠政策的普通住房應當同時滿足以下三個條件：住宅小區建築容積率在1.0(含)以上；單套住房套內建築面積120(含本數)平方米以下或者



◆乐有家研究中心的數據顯示，今年10月，深圳新增一手住宅預售40.5萬平方米，庫存量仍維持在近500萬平方米的高位，去化周期上升至18.5個月。

單套住房建築面積144(含本數)平方米以下；實際成交總價低於750(含本數)萬元。

此次樓市調控一方面大幅降低了二套房的首付比例，一套500萬元的房產，如果是二套房的資格，首付需要350萬元，新例實施後僅需200萬首付，減少了150萬，減輕了有需要購房者的負擔。

房地產專家宋丁表示，二套房首付由70%降至40%，調整幅度非常大，有助於促進改善置業。這兩個政策是近期對二手房政策一次正式的重大調整，對市場傳遞了非常積極的信號，對於提振整個深圳房地產市場等有非常重大的作用。

料對提振深圳樓市作用重大

另一方面，取消750萬元的豪宅線，對普通住宅的認定標準調整，擴大了享受優惠政策普通住房的範圍，使更多購房家庭享受稅

收優惠政策。地產中介乐有家表示，此次深圳普通住宅認定標準的調整為取消750萬豪宅線，以新政後以750萬總價、套內面積低於120平方米、未滿5年且買賣雙方家庭非唯一的房屋為例，可節省稅費40萬元，為改善型家庭大幅降低了稅負。

乐有家研究中心公布的數據顯示，今年10月，深圳新增一手住宅預售40.5萬平方米，庫存量仍維持在近500萬平方米的高位，去化周期上升至18.5個月。成交方面雖有起色，但也仍在低位，當月深圳一手住宅預售成交2,654套，環比上漲28%。價格方面，10月深圳二手房成交價環比下跌2%。據乐有家統計，當月成交的二手房源裡，已經有超7成是低於政府參考價售出，這一佔比比9月提升了10個百分點，與今年1月比更是近乎翻倍的增長，顯示市場議價空間加大，業主讓利更加明顯。此外，10月深圳全市二手房掛牌價環比下跌0.8%，跌幅與9月持平。

碧桂園遠洋旭輝傳入內房「白名單」

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 對財困內房企的金融輸血有望邁出關鍵一步。近日市場消息指金融監管部門正在起草一份房地產企業「白名單」，涉及50間國企及民企，名單內企業將獲得信貸、債券和股權融資等多方面支持。彭博社22日引述知情人士指，地產企業白名單起草接近完成，包括碧桂園、遠洋集團等房企已入選金融監管部門50家房企白名單。分析認為，碧桂園等違約房企此次如獲納入白名單，將凸顯監管政策支持力度。

彭博指該份白名單將在數天內發給銀行等金融機構。除了此前媒體報道的萬科、龍湖和新城發展三家房企外，尚未違約的金地集團也在名單內；另外碧桂園、遠洋地產、旭輝控股也

被列入。名單仍在最終細化定稿過程中。

但據《中國房地產報》報道，大部分內房企稱未接到「白名單」通知，有民營房企高層人士稱「估計至少要等到明年一季度」。報道還指，此次「白名單」主要是金融監管部門倡議，與近期金融監管部門紓困房企相關，並引述某房企人士稱，50家房企初步按照銷售榜50強篩選。

大型民營房企如中國恒大和碧桂園銷售規模長期居於前列，不過恒大已資不抵債，旭輝已出現債務違約，國資背景大股東的遠洋集團也未能倖免，碧桂園傳聞也已觸發美元債違約。因此對於碧桂園、遠洋、旭輝進入名單，市場未免感意外。因為早前被指納入的萬科、龍湖

等內房企，雖然面臨資金鏈和債券下跌的壓力，但公開債務尚未發生過違約。彭博認為，這標志着中國給予陷入困境的房企金融扶持的力度和廣度，將出現大幅度的提升。

扶持陷困境房企力度料大增

易居研究院研究總監嚴躍進認為，資金狀況和財務狀況穩健應該是前提要求。若企業本身出現重大資金問題或財務狀況混亂，或是要納入「一企一策」名單之中，和此類「白名單」制度還是會有差異；但同時，暴雷房企也並非完全被排斥，若債務風險化解積極有成效、企業治理結構優質、房企債務風險開始縮小為流動性風險，也可給予積極支持。

北交所做市商擴容在即

北證50飆8%

香港文匯報訊(記者 章嘉蘭 上海報道) 北交所做市商擴容在即，北交所行情繼續發酵，因投資者跑步入場，在滬深三大指數均收跌的背景下，北證50指數22日狂飆8.5%，多達229隻個股上行，僅2家飄綠。三友科技、鐵大科技、國源科技、三維股份、廣道數字、廣脈科技等15股頂格升30%。全天下北交所成交額達131億元(人民幣，下同)，開創新紀錄。

北證50指數自10月24日開啟上漲，指數自706點一路攀爬，近幾日更強勢上攻，22日收於955點，未足1月升幅高達35%。近期北交所投資者激增，據內媒統計，截至11月22日，北交所合格投資者數量已達626萬戶，相對9月1日「深改19條」推出以來，新增近70萬戶。華東一家券商人土透露，近一個月其公司北交所開戶數量已增長超過20%。市場消息稱，日前北交所已向海通證券、國元證券等多家券商，發送北交所股票做市交易業務評估測試通過函。

滬深股指低開低走

滬深三大指數則低開低走，滬綜指全日收報3,043點，跌24點或0.79%；深成指報9,855點，跌141點或1.41%；創業板指報1,950點，跌34點或1.73%。兩市共成交8,755億元，北向資金淨流出35億元。



◆北證50指數22日多達229隻個股上行，僅2家飄綠。

港華燃氣及母企夥深圳能源 合拓潮州燃氣業務

香港文匯報訊 港華燃氣22日宣布，與控股股東中華煤氣，以及A股公司深圳能源子企潮州深能成立合資公司，並以各自於潮州的合資公司股權出資。合資公司將由潮州深能、中華煤氣及港華燃氣分別持股63.47%、21.58%及14.95%，並按比例以現金投入初始註冊資本100萬元(人民幣，下同)。各方亦同意增加合資公司的註冊資本，數額為8.59億元，並由各方按照各自於合資公司的股權比例出資。

其中潮州深能以其於潮州深能城市燃氣的100%股權、中華煤氣以其於潮州燃氣的全部60%股權及饒平燃氣的全部60%股權、港華燃氣以楓溪燃氣的全部60%股權向合資公司增資。

共享資源保持價差穩定

港華燃氣表示，廣東省政府於2021年印發《廣東省加快推進城市天然氣事業高質量發展實施方案》，潮州市為該方案城市燃氣企業綜合改革試點城市之一。此次設立合資公司，可借助潮州深能的國資背景，提高集團在潮州地區的燃氣經營地位，與合資方共享資源。此外，借助潮州深能特許經營權開拓管道氣氣源，擺脫現時楓溪燃氣、潮州燃氣及饒平燃氣對價格較大波動的液化天然氣的依賴，保持相對穩定的價差水平。

謝瑞麟：市道恢復較預期慢

香港文匯報訊(記者 莊敏敏) 因內地業務不如預期，利率上升及人民幣貶值等帶來不利影響，謝瑞麟22日公布，截至9月底止的中期業績轉虧約5,820萬元(港元，下同)，去年同期則錄得逾190萬元盈利，不派中期息。期內，營業額升近8%至近13.5億元，港澳營業額升近41%至近4.1億元，主要受惠旅遊及客流量穩健復甦，同店銷售亦有增長。該股22日收報0.9元，無升跌。

中期轉虧5820萬「旺丁不旺財」

謝瑞麟主席及行政總裁謝邱安儀表示，臨近年尾，但旅客人數回復速度仍比預期慢，長假期間市況不是特別理想，銷情一般，形容是「旺丁不旺財」，加上港人近期流行北上消費，相信單純做本地消費生意的行業仍然會錄得跌幅，下半年整體零售銷售僅得低雙位數增長。7月在香港開設兩間新店，但同月策略性地關閉1間店舖。集團將持續檢討及優化港澳店舖網絡，捉緊後疫情時代帶來的新機遇。

內地營業額8.7億 倒退3.2%

期內，營業額按年增7.9%至13.5億元，當中，銷售珠寶首飾的營業額為13.1億元，按年增8%；服務收入4,028萬元，按年升3.6%。謝瑞麟表示，受惠於旅遊及客流量的穩健復甦，集團在港澳和馬來西亞的營業額逐步改善，但內地的表現則未如預期。期內，港澳地區營業額為4.07億元，按年大增40.4%，但內地營業額8.7億元，按年倒退3.2%。

毛利率34.9%，減少0.8個百分點，集團計，宏觀經濟前景不明朗，黃金被視為可靠保值，因此更注重24K金首飾業務，相關銷售額因而增加，惟利潤率較低。

傳許家印山頂兩大宅遭接管

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 債務危機困擾的中國恒大，隨着12月4日將面臨清盤聆訊，消息指，有債權人加快接管集團主席許家印在港資產。許家印私人持有的山頂布力徑兩間大宅，包括前妻丁玉梅近年報住的10號C屋及E屋，債權人22日遞交接管文件，料短期內可正式接管業權。兩大宅市值超過15億港元。許家印早年買入布力徑10號3間洋房，其中B屋已經於去年11月遭債務代理人接管，當時市值約

8.8億港元，其後接管人今年初曾委託代理出售該大宅，但最終因未達意向價而收回。換言之，許家印3間山頂大宅已全遭接管。

市值共15億 擔保借逾8億

根據去年11月8日有關人士簽署的借貸文件，許家印將市值共約15億港元的10號C、10號E大宅，抵押至財務公司「歐力士」，再加兩間離岸公司擔保，共借8.21億港元。其中

一間擔保公司與其前妻丁玉梅相關。

為該兩屋承造按揭的財務公司「歐力士」，曾與恒大有合作。恒大屯門掃管笏樓盤「珺瓏灣」，原本由恒大旗下的「創盈財務」為小業主承造俗稱「呼吸plan」的高成數一按，直到今年年中，恒大要求部分小業主簽保密協議，轉向歐力士申請按揭，而部分現樓按揭，恒大亦以「轉讓按揭」(Assignment of Mortgages)形式，打包出售予歐力士。

阿里高層澄清馬雲一股未售

香港文匯報訊(記者 周紹基) 有消息稱馬雲拋售巨額阿里巴巴股票，引發股價大幅波動。阿里巴巴合夥人、首席人才官蔣芳最新在內網發帖稱：「馬雲一股都沒有出售」；阿里董事長蔡崇信也跟帖表示「我們只要以開放的心態，創新的思維，就有機會再創一個與眾不同的阿里巴巴」。美國證交會(SEC)在11月16日於官網上披露的F144文件，顯示馬雲家族信託和JSP Investment Limited擬於11月21日分別減持500萬股阿里巴巴創始人股份。

合夥人蔣芳稱是巧合的誤解

蔣芳在內網上的帖文稱，由於「11月16日剛好是設定好的披露時間，但是股票經紀

並不知道這一天恰好是公發布財報之日，這個巧合是讓外界產生第一重誤解的原因。」蔣芳又稱，馬雲曾經聲明，會堅定持有阿里，「這是事實，阿里股票目前大大低於阿里巴巴的實際價值，他不會賣的。」阿里巴巴方面亦表示，這是一份於11月21日開始的長期股權計劃申請，該申請設定在若干前置條件下，可以選擇是否出售阿里巴巴股票。這一信息卻被理解成馬雲馬上要拋售阿里股票，甚至產生眾多惡意猜測和聯想。

對於近期阿里要裁員2.5萬人的傳聞，蔣芳提到：「已經報警追究造謠者的責任，希望早點看到造謠者承擔責任。」有分析認為，馬雲家族信託減持新聞與阿里雲中止分拆、盒馬IPO計劃暫緩等消息，在同一天釋放，使市場的負面情緒被放大。蔣芳有關帖文在網上廣傳後，阿里22日股價即回升1.1%，收報76.85港元。

◆阿里巴巴合夥人、首席人才官蔣芳稱，阿里要裁員2.5萬人的傳聞是有人造謠。

資料圖片



Meta：亞太區是主要增長動力

香港文匯報訊(記者 曾業俊) 社群網絡科技公司Meta發表年終回顧暨明年展望，Meta亞太區副總裁Dan Neary22日以視像出席香港的記者會時表示，亞太區是主要的增長動力，是Facebook用戶數量和增長率佔最多的地區，每日活躍用戶和每月活躍用戶分別佔全球43%及45%。按年總增長率方面，全球每日活躍用戶和每月活躍用戶分別有53%和49%源自亞太區，他相信上述趨勢將持續增長。

專注發展AI Reels 商務式通訊

Dan Neary表示，現時全球近半人口每月均會使用Meta的應用程式和服務，活躍用戶達39.6億，按年增長6.7%。Facebook、Instagram和WhatsApp的每日活躍用戶達31.4億，按年

增長7.2%。未來Meta將繼續專注於三個關鍵創新領域，包括人工智能(AI)、連續短片(Reels)及商務式通訊，以幫助商家在旗下平台蓬勃發展。

他提到，Reels是Meta旗下平台上增長速度最快的內容格式，用戶每日轉發Reels的次數超過20億次，在過去6個月更翻了一倍。Meta估計，Reels自發布以來，公司所作的排名和產品改良令用戶使用Instagram的時間增加40%以上，而目前Facebook和Instagram上每日播放Reels的次數更超過2,000億次。

瞄準拓展亞太區Z世代市場

展望今年第四季和2024年的機遇，Dan Neary指，Meta明年將繼續塑造商業環境的

社交媒體趨勢，包括持續投資人工智能。此外，他又估計到2025年，Z世代將佔亞太區人口的四分之一，他們正在賺取更多收入且願意消費；而東南亞Z世代的生活方式又以數碼為中心，當中82%的受訪者是網上社群成員。隨着Z世代在每個日常生活中利用影片來表達自己，Meta將繼續積極發展Reels和短片。

被問及對於人工智能安全和個人數據私隱問題的擔憂，Dan Neary表示，Meta創建一個專門的跨學科團隊來幫助確保人工智能技術的設計和使用是負責任，並正在與外部專家和監管機構合作。Meta目前仍處於人工智能技術的早期階段，因此正付出額外努力，確保公司與不同持份者合作以實現這一目標。

聖誕商機

觀塘apm今個聖誕節投放1,200萬港元推廣費，包括設計一座3,000方呎聖誕極光冬日小鎮，充滿極地愛斯基摩小鎮氛圍。新地代理租務部助理總經理(推廣)馮穎欣表示，平安夜感謝日會聯同全場逾數十個人氣品牌推出逾千件潮流產品，以低至1港元震撼價供大家換購，並預料聖誕期間商場人流及生意可按年上升20%。

◆記者 梁悅琴