

傳內地擴融資支持 內房股飆升

外電消息指，內地監管機構擬起草一份內地房地產開發商「白名單」，以擴大對於房地產行業的融資支持，共有50間國有及民營房企被列入名單，消息刺激23日內房股表現造好。惠譽23日預期，內地將持續高頻次推出支持政策，堅定以「穩」為目標，該行相信內地房地產市場會步入一個緩慢下行的新常態。

◆香港文匯報記者 岑健樂

最新市傳「白名單」包括萬科、龍湖與新城發展。其後有消息指出，碧桂園、遠洋集團與旭輝控股同樣入選「白名單」。受消息刺激，23日多隻內房股表現向好。其中，旭輝控股大升逾48%，收報0.4元（港元，下同）。遠洋集團大升逾31%，收報0.59元。碧桂園大升逾23%，收報1.05元。龍湖大升逾13%，收報15.6元。新城發展大升逾11%，收報1.59元。萬科升6.66%，收報8.81元。中國海外發展升4.42%，收報15.58元。華潤置地升2.98%，收報31.15元。

惠譽料政策基調由「救」變「穩」

展望內房行業前景，惠譽表示，內地房地產市場會步入一個緩慢下行的新常態。該行預期2024年內地房地產市場銷售額將持續下降，但降幅將縮小到0%至5%。該行認為內地的政策的基調也完全不同，彼時救市的重點在於「救」，但現在的政策重點在於「穩」。

惠譽預期，內地將持續高頻次推出支持政策，堅定以「穩」為目標。在融資方面，將持續支持正常經營房企合理的銀行貸款、債務催收、股權融資，但金融機構的參與意願有待觀察。

◆恒指23日收報17,910.84點，漲176.24點，漲幅0.99%，主板全天成交977.42億港元。中通社



察。銷售表現仍是房企信用狀況最重要的驅動，整體來看，民營房企的銷售表現更容易受到市場情緒的影響。

至於野村則發表報告指出，該行並不確定內地商業銀行是否有足夠誘因，對違約的內地房地產開發商增加財務敞口。該行相信，商業銀行對於潛在損失風險，需獲當局一定程度的保證，否則名單上的違約房企，實際上不會得到銀行支持。

野村：銷售低迷股價難續跑贏

野村認為，近日正面消息對內房股價的刺激，短期可望維持，不過在樓市銷售明確走出谷底之前，股價跑贏的情況難以持續。該行繼

續對優質發展商，例如中國海外發展的前景較為樂觀。

恒指反覆向好上望18000關口

另外，23日港股表現反覆向好，恒指23日最終收報17,910點，升176點或0.99%。大市成交逾977億元。國指23日收報6,171點，升96點或1.58%。恒生科技指數23日收報4,117點，升87點或2.17%。

另一方面，隨着年尾臨近，資金較為緊絀。金管局數據顯示，本周三金管局通過貼現窗向銀行提供9.04億元流動性，是11月以來首次。金管局10月透過貼現窗向銀行共投放約16.8億元流動性。

上月人民幣國際支付份額微跌

香港文匯報訊（記者 岑健樂）環球同業銀行金融電訊協會（SWIFT）的最新報告顯示，10月人民幣國際支付份額，由9月的3.71%，下跌至3.6%，人民幣國際支付全球排名則維持在第五位，和日圓的3.91%佔比仍有一定差距。

在作為全球貿易融資貨幣角色方面，SWIFT表示人民幣10月的份額，從9月的紀錄新高5.8%，回落至5.12%，佔比重新回落至第三位，至於歐元則排名第二，份額為5.85%。另一方面，SWIFT表示10月人民幣支付價值相比9月下跌2.74%，而同期全球支付價值總體則上升0.21%；若排除歐元區內的國際支付排名，人民幣的排名則維持在第六，支付價值佔比為2.52%。期內，美元的相關交易佔比升至47.25%，至於歐元佔比則下降至23.36%。

◆香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）

23日A股滬深三大指數均小幅反彈，截至收市，滬綜指報3,061點，漲18點或0.6%；深成指報9,933點，漲77點或0.78%；創業板指報1,961點，漲11點或0.58%。兩市共成交8,242億元（人民幣，下同），北向資金淨流入50億元。北交所行情暫歇，北證50指數如坐過山車，盤中一度漲超5%，最終低收2.78%。

A股表現各異 滬深指數微升 房地產板塊漲2%

中國人民銀行上海總部、金融監管總局上海監管局、上海證監局等日前聯合召開金融機構座談會，要求金融機構要落實好房地產「金融16條」，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求。對正常經營的房地產企業不惜貸、抽貸、斷貸。繼續用好「第二支箭」支持民營房地產企業發債融資。支持房地產企業通過資本市場合理股權融資。深圳23日起調整二套房最低首付比例，統一調整為40%。消息利好下，房地產板塊漲2%，金科股份、大龍地產漲停，萬通發展漲9%，金地集團漲5%。



◆滬指23日收報3,061點，漲18點。資料圖片

銀行傳允向房企提供無抵押貸款

香港文匯報訊 中國加快出招救樓市。彭博社引述知情人士表示，監管部門正起草方案，允許商業銀行為部分符合條件的開發商提供流動資金貸款，房企獲得短期流動資金貸款，不需要提供土地等抵質押物，且可以用於日常生產經營周轉。此舉或有助房企騰出資金用於債務償付，令緊張的資金鏈舒緩。對於部分已出險房地產開發商，知情人稱，監管部門考慮設立主銀行負責機制，即由一家銀行牽頭，協調主要債權銀行，

討論並制定針對該房地產開發商的金融支持方案。而實行上述措施，需要監管部門出相關配套政策，使當這些風險較大的業務未來出現壞賬時，相關機構和個人可以免於被追責。

考慮設立主銀行負責機制

報道指，在中國恒大等大型房企爆雷後，出險房企的期房交付面臨不確定性，部分購房者選擇按揭斷供。監管部門和地方政府為維護社會穩

定，優先推動「保交樓」，並為此將更多的房企銷售回款納入監管賬戶封閉管理。措施有助於緩解交樓風險，但也令地產企業流動性更加緊張。

在此前出險的碧桂園、遠洋集團、旭輝控股等房企據悉被納入金融支持白名單後，進一步放鬆銀行對地產企業的融資限制，顯示內地正進一步加大金融支持力度，幫助地產行業擺脫危機，同時避免對宏觀經濟更大的負面影響。最新舉措還包括深圳下調對購買二套住宅的首付比例要求。

港貨櫃吞吐今年料跌出十大

香港文匯報訊（記者 莊程敏）曾經連續十多年蟬聯全球港口貨櫃吞吐量排行榜第一的香港，近年排名每況愈下。香港國際貨櫃碼頭（HIT）23日預計2023年香港港口貨櫃吞吐量，將由2019年時的1,800萬標準箱，跌至今年約1,400萬標準箱，將跌出全球港口吞吐量排行榜前十名。HIT指，近年面對全球經濟放緩、貿易需求下跌、地緣政局、疫情恢復緩慢，以及鄰近港口競爭等多項因素，葵青貨櫃碼頭吞吐量持續下降。而業內人士則認為，受到貨源腹地、成本等因素制約，香港貨櫃吞吐下跌是意料中事，香港的國際航運中心地位應該要朝高增值方向發展。

HIT指出，相比2019年，2023年葵青貨櫃碼頭整體吞吐量的跌幅約24%，其中的出口貨量更下跌41%，情況嚴重。儘管今年初內地全面復常通關，多項防疫政策取消，但在新冠疫情期間，航運公司大多將貨物轉移到鄰近港口，葵青的吞吐量無法回復到疫情前水平。據估計，香港已流失了約200萬個標準貨櫃至南沙和深圳港。

全球生產布局變 貨源腹地減

另外，對於早前有傳聞指九號貨櫃碼頭大部分用地已經停用，HIT23日澄清指傳聞並不正確，HIT表示僅九號貨櫃碼頭北一幅佔地只有約19公頃之用地因市場需求不足，自2020年起陸續停用，及至2022年該幅用地整體停用。HIT指，目前葵青貨櫃碼頭堆場平均使用率只有約50%，未充分利用的土地約80公頃。

香港付貨人委員會主席林宣武接受香港文匯報訪問時亦指出，環球經濟復甦未

如預期，以及中美關係緊張等因素影響，香港的貨運業前景的確不樂觀。他預計，未來5至10年香港的吞吐量不會升，只會跌。他指，業界正期望年底會出台一些幫助到貨運業的發展政策，但相信香港未來應循高增值服務發展，如律師、保險等服務。

他解釋，香港的貨物主要來自南中國的工廠，但近8至10年來，全球的生產布局改變，貿易商因美國的政治風險大大減少了對香港及內地的採購，採購轉移去了東盟、墨西哥等地，而香港一向運貨成本較南中國的3個碼頭為高，隨着內地的港口愈來愈完善，加上內地不時有對貨運業提供優惠，都令香港與內地港口的差距愈來愈大。

港運貨成本高 貨物轉內地港口

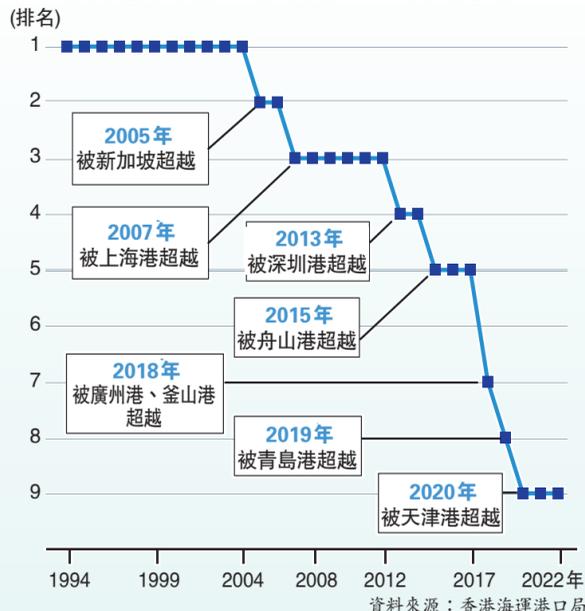
林宣武續指，「香港港口在疫情時被封了兩年，產生了很多物流問題，很多人試用內地港口走貨，發現真的可行，慢慢就改為用內地港口了。」他補充，內地現時一些鐵路可直接運貨至東盟，無需再經香港大船，如使用高鐵運貨，時間將可縮得更短。

根據香港海運港口局最早於1994年起的紀錄，香港由1994年開始，連續11年成為全球港口貨櫃吞吐量之冠，直至2005年才被新加坡超越，新加坡當年錄得2,319萬個標準箱（TEUs），香港錄得2,260萬個TEUs；香港其後在2007年被上海港超越，排名跌至第3；在2013年被深圳港超越，排名跌至第4；2015年被舟山港超越，排名跌至第5；在2018年更被廣州港及釜山港一同超越，排名連跌兩位至第7；2019及2020年先後被青島港及天津港超越，排名跌至第8及第9位，近年一直維持第9排名。



◆香港國際貨櫃碼頭將跌出全球港口吞吐量排行榜前十名。資料圖片

香港貨櫃碼頭在世界排名



業界曾提議葵涌貨碼建屋

香港文匯報訊（記者 黎梓田）鑑於葵涌貨櫃碼頭使用率減少，加之香港土地供應短缺，有心人曾一度推動利用葵涌貨櫃碼頭的堆場用地建屋，惟社會及政府對此反應並不熱烈，提議無疾而終。而碼頭營運商之一的長和，其同系的長實集團今年初曾就葵涌和黃物流中心的6樓全層逾71萬平方呎的樓面，申請改建為數據中心。

在2018年，有工程界人士倡議在葵涌貨櫃碼頭的貨櫃堆場上蓋建屋，估計發展規模可等於16個美孚新邨。被問貨櫃碼頭上建樓的可能，當時，時任長實集團副主席的李澤鉅指葵涌貨櫃碼頭早已有一棟貨倉建築，

其上蓋為貨倉，地下則放置貨櫃。對於貨櫃碼頭會重置還是加建上蓋，李澤鉅表明，長和會「顧全大局」，只要不影響碼頭運作即可。

和黃物流中心申改劃數據中心

雖然上述的業界提議最後無疾而終，但長實並無停止研究善用葵涌貨櫃碼頭用地，今年初曾就葵涌和黃物流中心的6樓全層逾71萬平方呎的樓面，申請改建為數據中心。現時為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶，擬改劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭1」地帶加入「資訊科技及電訊業」用途，以在申請地點發展數據中心。

申請人當時指，為了充分善用現有建築物中的工業樓面空間，並為新數據中心的發展提供所需的樓面面積，擬把和黃物流中心6樓的分發中心改為數據中心，以鞏固香港作為區域電訊樞紐的地位。

青衣聯合船塢申建公私營住宅

此外，長和旗下香港聯合船塢集團在今年初亦就青衣聯合船塢和毗鄰政府土地，向城規會申請重建為一個大型公私營住宅項目，合共提供逾1.5萬伙，媲美1980年代在黃埔船塢建成的黃埔花園，更被市場喻為「黃埔花園2.0」，為該集團97年後系內最大宗改劃住宅申請。