



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

「佔中」打擊 十大屋苑7個零成交

局勢未明 發展商積極推售新盤套現

香港文匯報訊（記者 曾敏儀、蔡競文）受到「佔中」事件影響，以及發展商積極推售新盤下，過去兩日二手交投淡靜，據四大地產代理行統計，除利嘉閣十大屋苑錄得11宗成交外，其餘僅有零星個案，其中中原地產十大屋苑僅錄得6宗成交，按周急跌50%，創近9個周末新低，交投量重返今年2月初農曆新年後之水平，零成交屋苑增至7個。

四大代理評「佔中」對樓市影響

美聯物業住宅部行政總裁布少明：政治不穩造成心理影響，減價沽貨個案續現，若「佔中」持續，料短期二手交投難脫困，樓市負面影響將進一步浮現，甚至有機會波及實體經濟。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：

「佔中」令交通受阻，盤源短缺，加上一手新盤搶客，種種因素令二手屋苑交投一蹶不振。但上周末新盤銷情理想，反映市場對後市充滿信心。

港置高級執行董事伍創業：

在「佔中」陰籠籠罩樓市下，二手受到即時打擊。部分二手業主見「佔中」局勢未明，寧願趁早沽貨保留現金觀望後市，令市場減價放盤情況略有增加。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

「佔中」大致和平進行，市場逐漸「適應」，買家觀望或恐慌情緒明顯淡化，有自住需求的上車客率先入市，帶起二手成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，各區大型新盤均錄得理想銷情，主要是訂價克制兼提供不同優惠，成功搶去大量二手客源。在盤源短缺及「佔中」事件令市區路面交通受阻下，令二手屋苑交投一蹶不振。

業主態度回軟 減價個案續現

根據香港置業統計，港九新界十大主要藍籌屋苑過去兩日僅錄得約2宗成交，較上周六日的約3宗再跌33%。該行高級執行董事伍創業指出，在「佔中」陰籠籠罩樓市下，二手受到即時打擊，多個藍籌屋苑如太古城、西九四小龍屋苑均捧蛋。部分二手業主見「佔中」局勢未明，寧願趁早沽貨保留現金觀望後市，令市場減價放盤情況略有增加。由於有多個新盤同時推出，準買家在可以比較、選擇之下寧願買新盤，令一二手交投出現兩極化的情況。

美聯物業住宅部行政總裁布少明說，「佔中」自上周末啟動至今，發展商推盤步伐未受阻，在剛需帶動下，周末一手銷情不俗，惟二手未擺脫觀望情緒，買賣拉鋸令市況膠着，加劇「一手搶二手」格局。政治不穩造成心理影響，個別二手業主態度回軟，減價沽貨個案續現，若「佔中」持續，料短期二手交投難脫困，樓市負面影響將進一步浮現，甚至有機會波及實體經濟。

過去兩日一手市場成交情況				代理十大屋苑 過去兩日成績		
樓盤	售出數量(伙)	樓盤	售出數量(伙)	代理行	成交	按周變幅
迎海·星灣御	192	高士台	1	美聯	7宗	↑1.1%
柏傲山	129	嘉多利峰	1	利嘉閣	11宗	↑38%
天晉III A	98	遠晴	1	中原	6宗	↓50%
君臨天下	9	維峰	1	港置	2宗	↓33%
昇薈	5	海鑽·天賦海灣	1			
逸瓏灣II	2	總數：	441			
三號義德道	1					

製表：記者 曾敏儀

■迎海·星灣御參觀人數未算多。 記者曾敏儀 攝

天晉III A 累沽925伙 III B將出籠

新盤方面，政局不明朗，地產商積極沽貨，新地將軍澳天晉III A及恒地馬鞍山迎海、星灣御均有新的售樓安排。新地副董事總經理雷霆昨日於記者會表示，天晉III A銷情理想，天晉III B將緊隨其後推出。他指出，天晉III B賣樓準備已經全部就緒，售樓同意書一到手，短期內亦可開售。

雷霆昨日以「向隅者眾 餘勢未了」總結天晉III A開售至今銷情，6周內累積沽售逾925伙單位，套現約80億元，而洋房亦會在短期內出價。

新地代理副總經理陳漢麟又指，該項目約70%為自用買家，用作投資收租者較少。客源分佈方面，他稱與原先的估計接近，區內買家約佔50%。另外約20%為港島客，其中以港島東的比例較高；亦有近20%買家來自九龍區，以九龍東為主；亦有小部分買家來自西貢及沙田等區。

星灣御加推200伙 周六開售

至於迎海·星灣御，恒地發言人宣布，該盤加推200伙，每人限入兩票，將於周五截票，並於周六發售。加推單位包括：23座A室3至23樓、25座B室至G室6至38樓及25座H室10至19樓。有興趣買家可於即日開始登記，售樓處設於IFC一期。就昨日於售樓處所見，參觀人數未算多，地產經紀開座10多張椅，但只見一半與客洽談，售樓處樓下亦未見人龍。

另外，新世界發展(0017)執行董事兼聯席總經理鄭志剛昨日表示，對旗下北角新盤柏傲山銷售感滿意，早前推出的兩批單位已經接近沽清，因此對加推的83伙銷情有信心。

港置料本月二手註冊或再跌

香港文匯報訊 據土地註冊處最新資料顯示，9月份整體物業註冊暫錄約7,974宗，與8月份相若。但若以類別劃分，住宅註冊表現較為遜色，一、二手住宅註冊合共錄6,148宗，相比8月份的6,399宗有所回落，按月跌約4%。與此同時，近期二手交投繼續偏軟，料該批交投將於本月註冊登記，故估計10月份二手註冊有機會再度回落。

香港置業高級執行董事伍創業表示，隨著二手盤源逐步減少，加上部分業主叫價強硬，二手交投低位徘徊；新盤方面，雖然新盤交投仍然活躍，不過未及之前的情況之下，故帶動9月份住宅註冊按月錄跌幅。

據香港置業資料研究部顯示，9月份住宅註冊共錄6,148宗，此數字錄按月跌幅，一、二手住宅註冊更連跌兩個月，創過去4個月新低。相反非住宅物業註冊錄升幅，按月升21%。

上月一手註冊環比跌26%

若以一、二手劃分，一手住宅註冊按月錄跌幅，9月份錄1,180宗，較8月份的1,599宗下跌兩成半(即26%)，為過去4個月新低。不過，註冊數字仍維持逾千宗，屆時本年度首9個月當中，有7個月錄得逾千宗水平，可見本年度新盤交投仍然表現不俗。

二手註冊方面，9月份錄4,966宗，雖然較8月份的4,800宗微升3%，不過仍然不足5,000宗水平。

大行透視 9月26日正式發布的滬港通試點辦法有兩個重大修訂，一是取消了南向交易（「港股通」）對融資融券業務的限制(但未見進一步細則)，二是明確了北向（「滬股通」）融資融券的業務規則。

滬股通有關交易設三限制

在滬股通方面，投資者需注意：首先，融資融券的標的必須是上交所現有的合格股票。其次融資融券交易必須受制於三個比例限額，一是上交所對全部合格標的股票融資融券餘額限制(目前是全部流通量的25%)，二是針對滬股通的擔保沽空(covers short-sell)分別設立了當日不超過1%和連續十日累計不超過5%的限額(其計算基礎是聯交所滬港通項下名義持有股票的總量)。第三，沽空價位必須不低於最新價(如無，則以前日收盤價為基準)。

對比港股的融資融券規則，港交所對融資業務部分並無特別規定，而香港證監會則通過財政資源規則(FRR)對券商的融資業務進行約束。在融券(擔保沽空)方面，港交所設立並不時調整合資格的可供沽空的股票清單，香港證監會則根據《證券及期貨(淡倉申報)規則》要求投資者實施淡倉申報(其中兩個主要觸發指標是單一股票沽空金額達到3,000萬港元或者佔已發行股票的0.02%)。另外，港交所也要求沽空價格滿足Up-tick Rule，即高於現價之上的一個價位。

料隨市場發展向國際接軌

基於以上差異，筆者認為短期內融資融券業務不會對滬股通產生重大影響。特別是在北向方面，由於滬股通的初期總額度只有3,000億元人民幣，理論上單日沽空最大金額也大致不會超過30億元人民幣。以9月29日為例，滬市融資買入總額逾286億元人民幣、融券餘量金額26億元人民幣，大市成交1,725億元人民幣；當日港交所沽空金額已超過105億港元，大市成交889億港元(沽空佔比11.8%)。考慮到內地融資融券基準利率遠高於香港，即使未來正式推出港股通的融資融券，也可能因成本原因抑制部分內地客戶的需求。

儘管如此，滬港通畢竟是中國資本市場雙向對外開放的重要一步，並且不是最後一站。上述限制性的參數可以隨著未來市場發展而逐步調整，最終依靠市場力量推動內地融資融券業務逐漸與國際市場接軌，從而為內地投資者提供更多選擇、為價格發現提供更完善的機制。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議。)

中銀國際 杜勁松博士

「修渠引水」入A股 滬港通意義大

進入10月，距離滬港通「發車」已指日可待，兩地市場皆處在一片熱切期待中，各內地券商也摩拳擦掌進行最後的衝刺準備。信達證券表示，將在10月6日進行總部協同80多家營業部的再一次的內部全網測試，對於可能存在的隱患都會加緊檢驗。同時，該券商內部人士指出，滬港通的開通將是超級利好，隨著借助香港這一平台，國內和國際的資本市場將逐漸打通，今後會有資金源源不斷的輸入進來，從而帶動A股市場整體欣欣向榮。

信達證券上海鐵路證券營業部負責人王凌霄接受採訪時表示，隨着滬港通政策的逐一公佈，信達證券也在隨政府的節奏推進準備工作，包括投資者教育、員工培訓、系統軟件測試等。據透露，由於公司對技術細節十分重視，雖然已經經過多次測試，但在10月6日還將由總部聯合80多家營業部再一次進行全體信達聯網的整體測試，旨在改進一些可能存在的隱患。

王凌霄告訴記者，信達證券在和香港市場的聯通上極具優勢，因其母公司中國信達資產(1359)為香港上市公司，同時旗下還擁有香港證券公司信達國

際，因此在香港信息的獲取以及港股知識的普及上都不需特意去香港「取經」，直接可擁有。

借港平台打通國際市場

雖然先前市場上流傳着這樣一種擔憂，即「A股本來就缺乏資金介入，滬港通的開通又允許炒A股投資者去炒港股，會否導致資金失血過多？」但王凌霄堅信，滬港通將給市場帶來長期利好，而非利空。他告訴記者，滬港通允許內地人買港股本就存在一個體量多少的問題，關鍵是兩者是否相對應的，香港投資者也可以來買A股。香港是一個完全開放的市場，投資香港市場的人中有很多國際投資者，既然允許香港人買A股，也就意味着可以買港股的國外投資者也可以通過香港這一平台來參與內地A股市場。

有利A股價值向上回歸

王凌霄直言，相較全球股市和內地A股，一個是已經在上漲，而後者非但不漲還在跌，因此兩個市場的資產存在很大差距。就中國市場目前情況而言，雖說不能完全和全球接軌，但也無法脫離全球市場，因此A股市場勢必會產生一個價值回歸的動作，即低向高的回歸，同時也是不合理趨向合理的回歸。更何況A股市場低於合理水平，也導致上市公司資產價值的嚴重低估狀態，因此對全球市場的投資者而言也是極具吸引力的。

■王凌霄堅信，滬港通將給市場帶來長期利好，而非利空。 記者孔雯瓊 攝

的。

至於普通股民對滬港通的興趣程度，王凌霄坦言，小散戶對滬港通還處於一個懵懂的狀態，而真正關注港股的，很早之前就已經可以實現，比如跑去香港開戶，而且直接購買港股還無諸多限制，不限股票購買數量和種類。另外從政策上而言，滬港通細則帶有傾向性的規則，即個人賬戶設有50萬元人民幣的門檻。王凌霄認為這個貌似屏蔽掉許多散戶的政策實則是一個明顯的保護措施，目的也是限制內地投資者的資金謹慎出去，而更希望「引水進入」內地市場。

■香港文匯報記者 孔雯瓊

較A股國際版切實可行

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）王凌霄將滬港通和之前被炒熱的國際版作起對比，認為兩者有着相似之處，兩者都是政府出於打通內地與國際市場的本意而被設計出來的事物。

不過，王凌霄指國際版在設計上因存在重大缺陷，也是至今難產的一大原因。國際版只能是境外投資者把資金換成人民幣之後才能夠參與中國內地市場，同樣，內地投資者也需將人民幣換成外幣之後方能出去進行投資。但人民幣至今沒有完全開放自由兌換，這就導致了國際版沒有辦法實際操作。

規避人幣未自由兌換障礙

而滬港通的優勢就在於，國際版做不到的人民幣自由兌換，滬港通可以通過港幣的兌換來達成。無論是哪裡的投資者，只要可以在香港兌換成港幣就可以投資A股。雖然買進的股票是以人民幣計價，但可以用港幣結算，等股票拋出以後，拿到手的資金也是港幣。這樣就規避了人民幣尚未完全自由兌換的障礙，全球資金也可以通過這個通道進入A股。

王凌霄強調，在國際版沒有任何進展的情況下，政府又推出滬港通，其目的歸根結底就是希望推動內地市場和國際市場對接，並且非常重視A股的繁榮，想法讓全球資金參與內地市場。正如當年的股改，市場曾一度認為利空，直到2007年牛市的到來，人們才明白過來。滬港通現在箭在弦上，這一刺激長期資金入市的作用也將會逐步顯現。