

「限價+競配建+競自持+搖號」 首拍兩宅地 穗4新招殺地王 全國最辣

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）香港地價屢創新高，對於中資高價搶地，政府暫時似乎無計可施，而內地調控招數看來就得多得多。為防止「地王」再現，廣州昨天首次以「限價+競配建+競自持+搖號」的「四招並發」方式拍賣兩住宅地，最終被萬科(2202)以「最高限價+最高競配建面積+50%(及55%)自持建築面積」全數攬入囊中。從公開資料看，廣州相關招數為全國最辣。

昨天是本月中旬廣州國規委表態「近期廣州的土地市場不會再次出現區域新高」後首輪賣地。6地塊總用地面積17.4萬平方米，總建築面積47.6萬平方米，其中最矚目的當屬白雲區魚苗場地塊和黃埔區長嶺居兩幅住宅地。

兩宅地矚目 萬科36億囊括

按規定，白雲區魚苗場地塊除了正常的競地價和競配建外，本次競配建拆遷安置房還設置了最高配建面積1,350平方米，拆遷安置房需與商品房同步建設、同步驗收，竣工後無償移交給白雲區政府。

當配建面積達到1,350平方米後，競買者需比拚自持商品住房面積，自持面積比例最高者勝出。但如果競買者報出企業自持商品住房面積為100%後，則改為搖號確定競得人。企業自持部分作為租賃住房，所有建築面積只能辦理一個不動產權證，有關面積不得銷售，持有年限與土地出讓年限一致。

長嶺居地塊條件相若，競配的拆遷安置

房設置最高配建面積900平方米。

此次拍地歷經近5個小時，約二十家房企參與。最終兩地由萬科以總價36億元(人民幣，下同)拿下。

魚苗場地塊以23.88億元、自持50%+配建1,350平方米成交，扣除自持50%後的樓面價為29,832元/平方米；長嶺居地塊以12.22億元、自持55%+配建900平方米售出，扣除自持55%後的樓面價為19,862元/平方米。

業界：新規則平緩「麵包價」

對於新的賣地方式，合富研究院認為，新規則有助平緩「麵粉價」對「麵包價」的影響。兩宗住宅用地均屬熱門地塊，結合最高限制地價與周邊房價看，進入「競自持」環節在所難免，但是拍地方式改變並不意味房企「拿地成本」降低，對房企資本實力、運營水平均提出更高要求。

賣宅地政策 將續按市況制定

廣州市國規委指出，這是對居住用地公

廣州賣地「4招抑地價」

限價

土地競買時，報價達到官方設定的最高限制地價（一般是高於底價的某個百分比）後，發展商就不能再往上叫價

競配建

發展商轉而競比拆遷安置房，安置房建得多者勝出

競自持

競配建未能分勝負時，發展商轉為比拚企業自持商品住房面積的多少，較多者勝出。企業自持部分作為租賃住房，只能辦理一個不動產權證，不得出售，持有年限與土地出讓年限一致

搖號

假如競爭的發展商都報把100%面積變成企業自持，最後通過搖號分出勝者

開出讓方式的一次有效調整。兩地塊交通便利，但以成交價測算，魚苗場地和長嶺居的樓面地價分別低於所在地區去年12月和去年8月的賣地成交樓面地價。本次成交的住宅用地雖有一定自持的比例，但市場住宅供應並未減少。企業自持部分可作為租賃住房，也是落實中央和地方有關「加快培育和發展住房租賃市場，構建租售並舉的住房制度」要求的具體行動，將增加市場租賃住房供應。日後出讓的住宅用地政策，將根據市場情況具體制定，以確保房地產市場平穩發展，堅決防止出現區域性總價、土地或樓面單價新高等情況。

另4商地條件苛刻 底價成交

當天出讓的另外4塊商業用地，均由廣州開發區集中供地，在正式開始運營時間、營業收入、繳納稅收方面設置一定門檻，由於出讓條件較苛刻，4塊地均以底價成交。昨天售出的住宅和商用6地塊，總成交總價56億元。

銀公：港匯回軟 未見大量走資

香港文匯報訊（記者 張美婷）近期港元匯率曾跌穿每美元兌7.78水平，銀行公會署理主席龔楊恩慈昨於記者會表示，港元匯率近期略為回軟，不過整體上依然偏強，銀行體系結餘依然充裕，未見資金大量流走。她認為，現時港元拆息稍為回落，港元和美元的息差擴闊，但預計港匯短期內不會有較大波動。

銀行放貸審慎 無需收緊

早前鴨脷洲利南道住宅地的龍光地產(3380)及合景泰富(1813)與10間銀行，簽訂一年期75億元過渡貸款，有人擔心貸款予高價投地的內房商可能會帶來風險。龔楊恩慈認為，本港為開放型經濟體，歡迎不同發展商來港投資，而銀行會嚴格審批貸款申請，包括發展商貸款的用途和還款能力，亦會根據金管局的指引放貸，認為短期無需作收緊措施。

業界支持政府年金計劃

她續指，目前內地經濟增長主要靠房地產推動，今年房地產成交可能回軟，不過內地首季經濟增長6.9%，反映內地經濟回穩，有信心全年經濟可達中央增長目標。



龔楊恩慈稱，港匯短期內料不會有較大波動。張美婷 攝

早前政府透過按證公司宣佈將推出「終身年金」計劃，有業界指年金計劃的利潤較低，難吸引銀行幫手積極推銷，龔楊恩慈稱，政府推出的年金計劃暫未公佈相關詳情，故不能作出評論，不過業界反映支持該項計劃，而政府亦推出安老按揭和銀色債券等退休計劃，相信市民於退休時會有更多選擇。

高科橋光導再衝創板 高錕創立

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）長假期在即，新股市場繼續熱鬧。本港底層結構分包商基地錦標、以及由「光纖之父」高錕創立的高科橋光導科技，再向港交所申請於創業板上市。

高科橋光導科技是次IPO保薦人為工銀國際，公司是光纖供應商，其集資額擬用於擴建泰國廠房、加強研發、開拓客源及一般運營資本，而在2015及2016財年總收入分別為3.955億元及5.998億元。

基地錦標擬集資購設備材料

另外，資料顯示，基地錦標保薦人為富比資本，其集資額擬用於添置履帶吊機等工具、招聘員工、購買鋼筋材料及一般運營資本，而在2014-2016財年，其收入分別為5,378.5萬元、7,532萬元及1.32億元。

在日本經營彈珠機遊戲館的Okura Holdings(1655)日前公佈招股計劃，發售新股數目為1.25億股，其中10%作公開發售股份。預期發售股份將於5月15日起

開始買賣。保薦人為浩德融資。

Okura淨籌5520萬 下月中掛牌

該股發售價每股0.9元至1.2元，每手買賣單位5,000股，入場費約6,060.46元。以招股價中間價1.05元計，集資淨額5,520萬元，當中一半將會用於在九州開設新的彈珠機遊戲館，四成用作翻新及改造現有遊戲館的設施，其餘將會用作營運資金及一般企業用途。

公司在日本擁有18間彈珠機遊戲館，其中在九州地區有12間遊戲館，按九州地區的總投注計，集團排名第10。

光大綠色環保每股定價5.4元

另外，光大國際(0257)昨公佈，光大綠色環保(1257)最終發售價定為每股5.4元，為招股價範圍下限範圍(5.18-5.9元)。若按發售價每股發售股份5.4元進行，則緊隨全球發售完成後，光大綠色環保之市值將約為108億元(假設超額配股權未獲行使)。

安邦：現金儲備巨 沒向民行貸款

香港文匯報訊（記者 張聰 北京報道）針對安邦保險向民生銀行(1988)「貸款千億」的傳聞，安邦保險集團新聞發言人昨表示，安邦保險在民生銀行沒有一分錢的貸款，根本不存在向民生銀行「貸款千億」的問題。該新聞發言人表示，截至4月27日，安邦人壽現金儲備2,078億元(人民幣，下同)，安邦財險現金儲備3,226億元。兩家公司根本不存在個別媒體所說的現金缺口超200億的問題。

安邦保險方面強調，安邦保險集團是按照國際相關標準運營的全球化保險公司，

長期看好中國經濟，並始終秉承長期價值投資理念，在所有內地上市公司的投資均為財務投資，不存在控制性投資之說。

據安邦人壽26日發佈的年報中顯示，截至去年底安邦人壽總資產規模升至1.45萬億元。其中，海外保險資產規模首次超過國內保險資產，成為真正意義上具有全球競爭力的中國保險公司。

財報中顯示，截至2016年底，安邦人壽總資產達到1.45萬億元。其中海外保險資產達9,000多億元，佔總資產比例超60%。

證監：零售期貨買賣港客最活躍

香港文匯報訊（記者 周紹基）證監會昨日發表有關零售期貨經紀行的報告，藉以了解十家主要本地期貨經紀行的業務概況。他們約佔所有持牌法團於截至2015年12月底止活躍期貨及期權客戶的一半。今次調查發現，匯報商號的大部分活躍客戶是來自香港，且大多為個別人士。雖然大部分匯報商號都進行本地及海外期貨合約交易，但本地期貨合約交易，佔匯報商號的客戶成交量約70%，以及其佣金收入的46%。

評估「固有客戶」準則不一致

今次調查發現，匯報商號在評估客戶是否「固有客戶」時，採用了不一致的準則。這令證監會關注到，被視為固有客戶但沒良好財務狀況或信用的人士，

可能會令期貨經紀行承受不適當的財務風險。

根據《期交所規則》，在符合若干準則下，即使「固有客戶」並未存入足夠的預付保證金，交易所參與者亦可與他們進行交易。

有關抵銷安排 適時發指引

此外，證監會亦關注到商號未必會於客戶的授權內，訂明或向客戶提供有關抵銷安排的資料。

當資金被轉移用作補足短欠的保證金數額時，客戶未必有機會決定，是否繼續持有他們未平倉的期貨合約而承受市場風險，還是把其持倉平掉以止蝕。證監會將於適當時候，就上述事宜向業界提供進一步指引。

港股大漲小回 五窮月未必靈

恒指本月波幅近千點



技術向好 守穩現水平關鍵

大華繼顯(香港)策略師李惠嫻認為，外圍形勢偏向利好，美國加息機會不大，法國大選選情明朗，減低市場的憂慮，令港股5月未必「窮」，在資金淨流入及技術形態造好下，投資者要留意未來兩三天，大市能否守穩現水平。另外，中資金融股相繼公佈季績，李惠嫻偏好內險多於內銀，因前者收入有較實在增幅。

季績後大行看淡 長汽捱沽

本周帶動大市向好的騰訊(0700)及友邦(1299)，昨日齊回吐0.5%及1.2%，兩股推低恒指37點，但一周計，騰訊累升3%，4月份更大漲9.2%，令整個不明朗的4月份，最終得以報升。另外，汽車股續受壓，長汽(2333)季績後遭高盛等大行降目標

價，高盛籲沽售，使該股大挫5.5%，是國指中跌幅最大股份，連帶北汽(1958)亦被拖累跌3.4%，吉利(0175)挫1.5%。

手機股俏 瑞聲舜宇再破頂

手機股逆市獲追捧，瑞聲(2018)變身紅底股後再創新高，更破110元關，收市報114.2元，再升5.4%創新高，在藍籌中表現最佳。同業舜宇光學(2382)同樣破頂，全日升1.7%，連ASM太平洋(0522)及中芯(0981)也齊升3.2及5.3%。不過，易方資本首席經濟師王弼認為，手機股的好消息似乎已全部反映，而騰訊近日升幅也嫌過分，一旦投資者不再追逐騰訊，將對大市帶來壓力。

電視廣播(0511)昨早宣佈停牌，涉及內幕消息公告。至於同業有線(1097)，高層表示5月底的股東會，有很大機會獲股東通過注資，有線股價昨日即升逾9%。

■港股在「五一黃金週」長假前，回吐83點，成交也顯著縮減至660億元。中通社



香港文匯報訊（記者 周紹基）港股本周四連升累漲656點後，在「五一黃金週」長假前，終要回吐83點收市，恒指昨收報24,615點，國指報10,219點，跌0.4%，成交也顯著縮減至660億元。

4月累升2% 臨長假北水湧入降

4月份累計，恒指仍升504點或2%，國指則跌57點。由於「滬股通」及「深股通」在5月1日至3日暫停，到5月4日才復市，故分析師相信「北水」將會在月初減量，影響港股的承接力。

美國總統特朗普上任百天接受路透專訪時表示，他希望通過外交手段解決朝鮮問題，但這比較「困難」，而衝突是有可能的，但他希望可以和平解決朝鮮半島危機。該言論令東亞股市普遍下跌，日股跌0.3%，韓股跌0.2%。