

# 兩企傳試點H股全流通

香港文匯報訊 國企股改革步伐或再邁出一步，H股全流通近期或擴大試點。財新網引述不具名知情人士稱，國務院準備批准兩家H股上市公司進行H股全流通試點。

道指，目前各家機構都在爭取，日前剛剛掛牌的眾安在綫(6060.HK)也是其中努力爭取的一家。據指，該公司的內資股東將承諾，一旦減持將會全部結匯，不會發生外匯留在境外的情況。眾安在9月28日在香港上市，包括「三馬」股東在內的內資股目前佔眾安在綫的總比重為69.45%。

## 眾安在綫傳努力爭取

H股是指註冊地在內地、上市地在香港的外資股。對應這類上市公司的內資股，無法在香港市場流通，造成人為的股權分置。自2005年10月建設銀行(0939.HK)以H股全流通的方式在香港上市外，12年來再無H股全流通案例。報道引述知情者這樣形容當年的情況：「那時是證監會打了個盹，就放了建行H股全流通。」此後

雖幾次有推動H股全流通的計劃，但都因為種種原因而卡殼。

## 中證監態度謹慎

對於H股全流通問題，香港聯交所的態度一直是時刻等待擁抱的，無奈中國證監會對H股「全流通」態度謹慎，相關部門對財新記者的詢問也一直表示沒有新進展要公佈。

對於相關消息，彭博通訊引述凱基證券駐上海策略師陳浩表示，全面流通將成為國有投資者減少控制甚至完全退出部分行業的機制的一部分。全流通意味著國有投資者的股票可獲准在市場上交易，由於供應量的增加，可能令股價承壓。

他認為，有關部門可能會選擇對經濟影響不大的行業、或者是關鍵行業管理狀況不佳的公司進行試點。



自建設銀行後，過去12年來再無H股全流通案例。資料圖片

# 京新盤成交近10年最低

香港文匯報訊(記者馬琳北京報道)剛過去的10月北京樓市一二手房成交量全面萎縮。中原地產統計數據顯示，今年前10個月北京新建住宅成交量僅20,550套，創下近10年網簽數據的歷史最低值，與去年同期相比跌幅高達50.6%。二手房方面，三季度成交量小幅上升的趨勢未能延續，據偉業我愛我家統計，截至10月28日，北京全市二手住宅共網簽5,221套，同比下滑72.8%。環比今年9月同期下滑31.2%，中止了7、8、9月的連續小幅上升趨勢。

## 中原：一年逾30調控措施

中原地產首席分析師張大偉分析認為，過去一年，北京樓市調控政策發布的密度創下北京歷史紀錄，一年內發布了超過30次各種調控措施。持續調控讓市場進入低谷徘徊期，預計後續市場將繼續在低位運行。

不過，亞豪機構市場總監郭毅表示，基於「十九大」特殊時點的原因，10月發證速度放緩，前三周僅兩個項目取得預售許可，部分原計劃10月入市的項目延期入市。

# 財新製造業PMI持平

香港文匯報訊(記者海峽北京報道)財新/Markit昨日公佈，10月財新中國製造業採購經理人指數(PMI)錄得51.0，與9月持平，為6月以來最低點，但連續五個月處於擴張區間。

財新智庫莫尼塔研究董事長、首席經濟學家鍾正生表示，數據顯示，10月中國製造業穩步擴張，但政府旨在降低污染的嚴格限產措施，加上相對較低的庫存水平，增加中下游行業企業的成本壓力，這可能對未來幾個月的生產產生負面影響。預計受供給側改革和環保限產的影響，第四季中國經濟增速將與三季度持平或微降，下行壓力不大。

分項數據顯示，製造業訂單有所改善，但生產步伐放緩，價格指數仍處於高位。其中，新訂單和新出口訂單指數雙雙回升，增速較溫和。新訂單中，三大市場分類的新業務量皆有增長，增幅領先的是消費品類。據受訪廠商的報告，海外客戶需求增強，支撐了最近出口銷售的增長。

## 新訂單回升 消費品理想

另一方面，10月產出指數自上月的52.1降至50.8，為四個月來最低；業界對於未來12個月生產前景的信心也降至2016年8月以來的次低點。

另外，製造業用規模繼續收縮，這一收縮趨勢已持續4年，但降幅保持溫和。

# 滬指衝擊3400點未果

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)中國人社部透露，基本養老保險基金投資穩步開展，北京、安徽等9個省(區、市)政府與社保基金理事會簽署委託投資合同，合同總額4,300億元(人民幣，下同)，其中1,800億元已經到賬並開始投資。不過，消息未能在A股市場掀起太多

漣漪，反而上海自貿區概念股陷入回調，令上證綜指昨在11月首個交易日圍繞3,400點展開激烈爭奪，最終收市報3,395點，微漲0.08%。

另外，深圳成指報11,350點，跌17點或0.15%；創業板指報1,872點，漲2點或0.16%。兩市共成交4,818億元。

# 中糧集團叫賣北京W酒店

香港文匯報訊(記者張聰北京報道)繼拋售凱萊酒店後，中糧集團再將北京長安街W酒店掛牌轉讓，掛牌價9.95億元(人民幣，下同)。

## 今年營業蝕逾9千萬人幣

開業於2014年的北京W酒店總建築面積約為62,000平方米，共有349間客房。被披露的財務

數據顯示，酒店去年營業收入為1.32億元，淨虧損為9,613萬元。其資產總計11.27億元，總負債15.41億元。截至今年9月30日，其營業虧損9,195萬元，負債仍高達15.39億元。

有知情人士表示，出售北京W酒店係中糧集團內部經營理念的轉變，認為酒店營利性不強，剝離可以減輕集團壓力，有利資本合理配置。

# 上海供地漸呈半賣半租

香港文匯報訊(記者孔雲瓊上海報道)有機構統計顯示，下半年上海租賃用地佔到宅地供應的4成比例，預測未來上海房地產市場將呈現出一半賣一半租的運營模式。

在剛過去的10月中，一口氣推出5幅租賃用地，分別位於地理位置不錯的浦東世博園區、浦東後灘、長寧古北和虹橋商務區，面積共達16.3萬方，最終被上海地產集團以底價全部摘得。

據網易地產統計，下半年上海土地市場推出的租賃住宅用地約42.9萬方，相較可用來銷售的純宅地，兩者佔比已經是4:6。

## 部門加大租賃用地

此外，在最近的一場上海市政府新聞發佈會上，上海規土局局長徐毅松表示，上海會在就業密集、產城融合重點區域以及軌道交通站點周邊區域推出租賃住房用地，構建租售並舉的住房體系。



# 忠誠

CS GROUP

### 拍賣 - 超然佳績

### 測量 - 專業保證

### 代理 - 信心之選



Mark Staples  
資深地產顧問



盧成昌  
資深地產顧問



林澤榮  
資深地產顧問



鄭世傑  
資深地產顧問



周耀輝  
資深地產顧問



梁耀傑  
資深地產顧問

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室    忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓    上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

**2581 9366 www.chungsen.com.hk**

**承業主、銀主命及法院令公開拍賣**  
茲定於2017年11月8日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	西貢橋南村2巷21號2樓連天台 (Lot No.1569 in DD244) 樓下單位	實用268	196	6256 0788 樊洽
2	元朗合利街33號合益商業中心(第一期)2樓43及44號單位。(法院令，不供樓契)	實用90 建築180	52.5	9092 0099 吳洽
3	元朗錦蔭村66A號地下A單位 (Sek Kong Tsun Lot No.70 in DD125) 樓下單位	實用120	58	9374 4386 任洽
4	馬鞍山恒錦街1號恒安邨恒山樓(第2座)32字樓7號單位。(法院令) 樓下單位	實用443 綠表開190 自由開350	6256 0788 樊洽	
5	北角京華道9-27號富利大廈21字樓A4單位。(租期至14-1-2018 租金\$11200)	實用238	390	9833 1884 鄺洽

**大埔罕有一籃子物業拍賣**  
位置優越 長線投資  
茲定於2017年11月8日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

東昌街	同發坊	同茂坊
(6)東昌街5/7號4字樓南座單位 (7)東昌街5/7號4字樓北座單位 (8)東昌街9/11號4字樓北座單位 (9)東昌街13/15號4字樓南座單位	(10)同發坊14/16號4字樓南座單位 (11)同發坊14/16號4字樓北座單位 (12)同茂坊1/3號4字樓南座單位 (13)同茂坊5/7號4字樓南座單位 (14)同茂坊9/11號4字樓北座單位 (15)同茂坊13/15號4字樓南座單位	

必須一併購買 開價 **3000萬** 9833 1884 鄺洽  
9092 0099 吳洽  
物業(6)至(16)以連約出售，其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售外出)

**承法院令、業主及銀主命公開拍賣**  
茲定於2017年11月15日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	元朗錦蔭村28號發達大廈17字樓E單位。(法院令，不供樓契，一併出售)	實用398 建築496	366	9138 6079 鄺洽
2	沙田安樂街25號錦華花園第三期3座(翠柏閣)11字樓A及F單位。	實用1528 建築2121	1550	5177 8750 李洽
3	油麻地友道11號全層壹層1座26字樓B單位。	實用927 建築1207	2300	6922 4519 馬洽
4	粉嶺華明路15號欣盛苑E座26字樓10號單位。(法院令，不供樓契)	實用401	235.8	9374 4386 任洽
5	九龍城南道66、66A及68號8字樓B單位。(租期至4-10-2019 租金\$8800)	實用478	328	9092 0099 吳洽
6	屯門海榮路22號屯門中央廣場家園11字樓6號單位。(銀主命)	實用949 建築1320	630	9833 1884 鄺洽 9430 7655 周洽
7	葵涌小西灣道9號富苑花園4座8字樓K單位。(銀主命，事故單位，一併出售)	實用431 綠表	160	6922 4519 馬洽

物業(5)以連約出售，其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售外出)  
\*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤。牌照號碼：C-012527

**放盤咁耐，未有消息？拍賣幫到你！**

專人處理/歷史悠久/信心首選  
獨立龐大及策略性宣傳  
能吸引大量區外及各地投資客戶  
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

**一星期六日廣告，全行最強**  
(一)星島(二)明報(三)大公報(四)文匯報(五)經濟(六)騰訊皇

查詢或委託：2581 9366

**法院令拍賣**  
**恒安邨恒山樓**  
(第2座)32字樓7號單位

實用 **443** 呎  
綠表開 **190** 呎  
自由開 **350** 萬

睇樓：3/11(五)下午5-6時  
7/11(二)下午5-6時

**6256 0788 樊洽**

**法院令拍賣**  
**欣盛苑**  
E座(欣耀閣)26字樓10號單位

實用 **401** 呎  
開 **235.8** 萬  
(不供樓契)

**9374 4386 任洽**

**銀主拍賣**  
**錫降村**  
66A號地下A單位

實用 **120** 呎  
開 **58** 萬

睇樓：4/11(六)下午4-5時  
6/11(一)下午5-6時

**9374 4386 任洽**

**忠誠測量行**  
為客戶提供優質服務

**物業估價**

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

**租金估價**

- 議定新租
- 續租

**法定估價**

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

**訴訟估價**

- 申請樓樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)
- 專家證人(法院及土地審裁署)

**土地事務**

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

**發展顧問**

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

**建築顧問**

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊物業評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

查詢電話：2541 2282  
info@cassurveyors.com

**移民估價**

- 評估物業現時市值或過往三年市值，作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往三年市值，作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢：2541 2282 / info@cassurveyors.com

**租務管理服務**

- 擁有物業眾多，收租、交管理費、續約、應付租客投訴，樣樣煩瑣，業主無暇兼顧？
- 身在海外，難以安排收租及處理租客查詢？
- 市況瞬息萬變，無法決定租金水平？
- 不懂如何甄選租客，怕遇上租霸或欠租問題？
- 出租單位需要維修及翻新，不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工？

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

**租務管理**

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

**代理及處理租約**

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

**物業保養及維修**

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程，確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業，提交物業報告，報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀

查詢：2853 7126 (陳小姐)

Wechat ID: cassurveyors

透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

CS Group

更多拍賣推介及影片

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業業權及契據之狀況作出了解，買方並不保證該物業並無違例之建築、加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例。買家不得對物業之違例建築、加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。