

深圳鬆綁港澳居民限購令

允「個人」購商用物業 可承造五成按揭

繼住房「認房不認貸」後，深圳市住建局昨證實，非住宅商業辦公物業、商務公寓和商舖，由昨日開始正式對港澳居民開放「限購令」。分析認為，新政策將對關口附近商用物業消化帶來積極影響，尤其是羅湖及福田口岸關口。

據負責審核購房資格與網簽備案的深圳市住房公積金中心有關人士透露，相關政策調整會否對外發布尚未明確，但近兩天有港澳居民購買深圳市商用物業，已可以透過網簽，並可辦理按揭，通常首付是五成。深圳今次開放予是港澳居民，不包括台灣居民和境外人士，住宅限購一套政策也未有變化。

省卻註冊公司問題

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，港人過往購買這些物業要求以公司名義購買，並且要一次性付清樓款，現時深圳市開放港澳人士購買商用物業，允許以個人名義購買，並可以辦理五成按揭，有項目甚至可承造55%或60%按揭，大幅緩解買家資金壓力，料港人前來購買該類資產日益增多。

長期以來，港澳居民在深圳只可以以個人名義購買一套住宅，商業公寓、寫字樓和商舖等均要求以公司名義購買，他認為，會影響許多港人購買的意願和興趣，因為註冊公司涉及稅務和費用支出等，也影響許多港人購買，尤其是2005至2015年黃金十年，許多港人想投資購買公寓和寫字樓，但必須要註冊公司，並且只可一次性付款，銀行不可辦理貸款。

江少傑指出，現時深圳開放港澳居民置業，省卻註冊公司和交稅等問題，既可以購買公寓或者商舖、寫字樓，並且可以像內地居民一樣辦理按揭貸款。

不過，據其了解，新政策下，暫時不會有正式文件出台，國土局正在修改內部系統規則，7日便可過戶。

代理看好公寓銷情

江少傑表示，港人在深圳羅湖東門、深圳福田和龍華等地均購買大量商舖，新政策出台港人可以按揭購買而不用一次過付款。而羅湖和福田口岸關口的一些公寓將會吸引香港人購買，因為總價比較低，比較適合港人，可以偶爾過來住一下、買來收租，甚至住在深圳香港上班。

中原地產(中國內地)駐港辦公室總經理張倩曄表示，暫時來看，如商業限購放寬，將可增加買家選擇，特別是關口附近公寓項目或商辦改建項目。

此外，發展商亦可拓展港澳市場，加快去庫存回款，有助長期營運，但現仍待有關部門發布細節。



■港澳居民購買深圳商用物業可以網簽。
資料圖片

騰訊自研AI大模型登場

騰訊(0700)昨舉行全球數字生態大會，展示集團自行研發人工智能(AI)大模型——混元，並宣布通過騰訊雲對外開放。

集團高級執行副總裁、雲與智慧產業事業群CEO湯道生表示，混元大模型是由騰訊全鏈路自研通用大語言模型，擁有超千億參數規模，預訓練語料超2萬億tokens。

湯道生稱，混元大模型具有強大的中文理解與創作能力、邏輯推理能力，以及可靠的任務執行能力，在解決大模型常見的「幻覺」問題上，已取得明顯進步。「未來它將作為騰訊雲MaaS(模型即服務)的底座，客戶不僅可以直接通過API調用混元，也可以將混元作為基底模型，開發不同產業場景的應用。」



■「混元」部分功能勝GPT-4。

騰訊副總裁蔣傑指出，目前混元大模型已接入騰訊超過50個業務，包括騰訊雲、騰訊廣告、騰訊遊戲、騰訊會議、騰訊文檔、微信搜一搜和QQ瀏覽器業務和產品，同時取得不錯效果。

覆蓋逾100個產業場景

蔣傑說，騰訊混元大模型從第一個token開始就從零開始訓練，掌握從模型算法到機器學習框架，再到AI基礎設施的全鏈路自研技術。目前業界大模型在場景中的應用依然有限，主要集中在容錯率高、任務簡單休閒場景。騰訊在算法層面進行針對性研發，解決大模型目前的「幻覺」問題。

蔣傑表示，騰訊自研機器學習框架Angel讓訓練速度，相比業界主流框架提升1倍，推理速度提升1.3倍。

騰訊已和外部1.1萬家合作方推出覆蓋逾100個產業場景的行業解決方案。

去年，生態夥伴收入佔騰訊雲整體收入三分之一。2021年開始，騰訊先後推出千億和萬億參數的NLP稀疏大模型，打破CLUE三大榜單紀錄。

新地基礎溢利跌16.7%

受物業銷售溢利減少，新地(0016)截至6月底止全年度賺239.07億元，按年跌6.5%，每股盈利8.25元；撇除投資物業公平值變動，基礎溢利238.85億元，跌16.7%。維持每股派末期息3.7元，全年共派4.95元。

期內，銷售溢利112.99億元，同比跌28.7%，淨租金收入184.61億元，跌4%。

截至6月30日，新地未入賬合約銷售額280億元，料於2023/24財年確認入賬金額約240億元。

香港目標銷售330億

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，2023/24年度集團在港銷售目標為330億元。內地銷售目標則為50億元。

港股三連跌 芯片股被質

人民幣兌美元跌至7.3351，見三周低位。港股昨反覆向下，連跌三日累跌642點。恒指曾挫276點，收報18,202點，跌247點，成交額減少至逾868億元。

華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦表示，內地經濟數據欠佳，人民幣受壓，料港股維持窄幅上落，下方支持位看18,000點，上方暫看18,900點。

紅杉減持美團

恒生科指跌2%，收報4,091點。美團(3690)跌2.6%，集團非執董、紅杉資本中國基金創始及執行合夥人沈南鵬申報，於8月31日在場外減持美團約2,635.23萬B類股份，每股均價129.23元，涉資逾34億元。

美國國會議員要求停止向華為及中芯(0981)出口技術，中芯挫7.6%，是表現最差藍籌。

內房股回落，融創(1918)跌6.8%，碧桂園(2007)挫12.3%。



■文曜提供92伙，涵蓋1房至4房。

星凱·堤岸增折扣

中洲置業旗下剛入伙的火炭星凱·堤岸部署推售，項目昨更新價單，定價維持不變，但新增代繳從價印花稅優惠，如不採用，可按樓價獲2.25%至4.25%額外折扣。換言之，連同原有13%折扣，最高折扣17.25%。發展商亦提供一按或二按，最快周末公布銷售安排。

九龍城文曜本月開售

另外，建灝地產於去年6月斥11.4億元向舖王鄧成波家族買入的九龍城項目(前身「富貴長者屋」蔚盈軒)，上月重新命名為文曜，最快本月推售，由於屬翻新項目，不受一手條例規管，不會上樓書等。項目提供多項折扣，包括41名校網折扣2%，以及九龍塘花園城市生活折扣2%。

文曜提供92伙，涵蓋1房至4房，面積379平方呎至2,183平方呎。



■新地維持每股派末期息3.7元。