

北交所所有望下月15日開市

北京證券交易所事件簿

9月2日	國家主席習近平宣布「將繼續支持中小企業創新發展，深化新三板改革，設立北京證券交易所，打造服務創新型中小企業主陣地」
9月3日	中證監就北交所有關基礎制度安排向社會公開徵求意見
9月5日	北交所就上市規則、交易規則和會員管理規則公開徵求意見
9月10日	北交所就公開發行並上市、上市公司再融資和重大資產重組審核規則公開徵求意見，同日北交所官網上線試運行
9月17日	北交所發布投資者適當性管理辦法，及投資者適當性管理業務指南，同時啟動投資者預約開戶
9月22日至24日	北交所開展「開市仿真測試」，參測機構包括全國股轉公司，北交所，中國結算，深證通，中證指數，各證券公司、信息商、基金公司
9月25日	北交所完成開市第一次全網測試，全國股轉公司、北交所聯合中國結算、深證通、中證指數共同搭建測試環境，各證券公司、信息商和基金公司等參與
10月9日	北交所完成開市第二次全網測試，全市場有98家證券公司、10家信息商、8家基金公司參與
10月30日	中證監正式發布北交所非上市公眾公司信披管理辦法、非上市公眾公司監督管理辦法、上市公司持續監管辦法、上市公司證券發行註冊管理辦法、向不特定合格投資者公開發行股票註冊管理辦法等制度規則

大公報記者倪巍晨整理

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：在宣布近兩個月後，中證監昨晚發布北京證券交易所（下稱北交所）主要制度規則，並表明有關制度將於下月15日施行，市場相信，這反映北交所最快可於下月15日開市，而屆時新三板市場精選層超過68家公司，亦將全部平移進入北交所，成為首批交易股票之一。內媒引述業內人士表示，雖未明確宣布開市日期，但規則生效時間已經給了市場較為明確的預期。

重大違法不得公開發行

值得注意的是，正式規則依然維持了「發行主體為在新三板掛牌滿12個月的創新層公司」的規定。不過，在規範要求方面有所加強，明確發行人及其控股股東、實際控制人存在重大違法違規行為的，不得公開發行股票。

為夯實改革制度基礎，證監會晚間集中發布了北交所發行上市、再融資、持續監管3件規章以及相關的11件規範性文件；同時，配套修改了非上市公司公眾公司監管2件規章，制定了掛牌公司定向發行可轉債2件內容與格式準則。

「上述規章和規範性文件，連同北京證券交易所配套制定的自律規則，共同構建起一套能夠與創新型中小企業特點和成長階段相符合的北京證券交易所制度規則體系，充分體現

錯位、包容、靈活、普惠的市場特點。」

證監會表示，下一步將統籌抓好各項制度落地實施，充分發揮好北交所「龍頭」撬動作用，不斷強化與新三板創新層和基礎層的制度聯動，激發市場整體活力，努力打造服務創新型中小企業主陣地，更好服務實體經濟高質量發展。

證監會還就《關於北京證券交易所上市公司轉板的指導意見》（徵求意見稿）公開徵求意見。徵求意見截止日期為11月14日。

根據該《指導意見》，北交所上市公司申請轉板，應當已在北交所上市滿1年，其在精選層掛牌時間和北交所上市時間可合併計算。而北交所上市公司轉板後的股份限售期，原則上可以扣除在精選層和北交所已經限售的時間。

此外，此次發布的《持續監管辦法》中，在股權激勵方面，證監會提到，徵求意見階段，有意見提出，建議對於核心人員等激勵對象，不強制設定公司業績和個人業績等考核指標。其表示，經研究，修改相關條款，不對考核指標具體類型作規定，以便公司靈活設置行權條件。

申萬宏源策略首席分析師王勝表示，北交所設立與今年以來國家對大型企業反壟斷趨嚴，強調扶持中小企業政策導向一脈相承，目前新三板精選層有60多家企業，其中有10多家



◀北交所最快可於11月15日開市。圖為北京金融街。中新社

《指導意見》是次修訂主要方面

調整制定依據	刪除《國務院關於全國中小企業股份轉讓系統有關問題的決定》（國發〔2013〕49號文）
名稱修訂	將「全國股轉公司」「精選層公司」分別修改為「北交所」「北交所上市公司」，將「轉板上市」改為「轉板」
明確上市時間計算	北交所上市公司申請轉板，應當已在北交所上市滿一年，其在精選層掛牌時間和北交所上市時間可合併計算
股份限售安排	明確北交所上市公司轉板後的股份限售期，原則上可以扣除在精選層和北交所已經限售的時間

大公報記者倪巍晨整理

「小巨人」企業，而創新層有1200多家企業，符合北交所上市條件的「小巨人」企業近70家。他料「補鏈強鏈」的「專精特新小巨人」是未來政策扶持的一大方向，未來部分企業有望成長為中國的「蘋果們」，或為「蘋果們」服務的產業鏈上重要一環。

至於交銀金研中心高級研究員劉學智認為，今年大量新股在科創板上市，且北交所快將開市，對市場資金會有較強的分流效應，料處於低位的大金融、大藍籌年內恐難有趨勢性上漲行情，即便出現短期上衝也會反攻乏力。

海茵莊園首輪沽80% 開放式售罄

銷情理想

今年最大規模新盤九建（00034）日出康城海茵莊園，挾入場銀碼4球有找號召力強。昨日首輪推售438伙，又掀搶貨潮。九建公布，截至昨晚10時，暫時有351伙已被揀選，佔昨日可出售單位的八成，當中開放式戶型全部售罄。這是自去年6月同區SEA TO SKY首輪推售462伙後，創16個月單日售出最多伙數的單一新盤，同為9月初黃竹坑揚海外，逾月最旺周六。發展商積極研究短期加推。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

海茵莊園推出兩張價單合共468伙，昨日撥出其中438伙作首輪銷售，賣前收6227票，超額13倍。發展商分兩組揀樓。A組大手組別可買2至3伙，並優先揀樓，準買家須到場再進行抽籤決定揀樓次序。據指，該組別約30拾客報到，故氣氛一般，最終售出12伙，普遍總成交銀碼過千萬。

16個月來日售最多單一新盤

輪到戲內的B組，該組別最多可購2伙。發展商已於賣前一日抽籤分組確認揀樓次序，到場可即刻揀樓。頭150個AB籌（即合共300個籌）被安排於第一節揀樓，準客戶於報到死線前魚貫到場，保守估計人數多達逾500人。

售樓處設於太子始創中心，九建並包下商場其中一間酒樓作臨時報到區。龍頭在酒樓開始蔓延，人龍在該層來回打蛇餅，為免商戶門面被遮擋生意受影響，人龍中間會分開一截截，繞了一圈後終於頭尾相見，隊頭隊尾分不清，非常墟口。不少準客戶及經紀均不知龍尾在哪。

由於人數太多，發展商需時消化人龍，揀樓進度亦順延，而速度亦因場面略見混亂，稍為緩慢，截至下午五時終於售過200伙。九建公布，截至昨晚10時，項目約售351伙，由於現場仍有客戶在進行揀樓及簽約中，確實數字會在今

日再跟進。據悉，這是去年6月底長實（01113）同區SEA TO SKY首輪推出462伙售沽清後，16個月以來單日售出最多伙的單一新盤。並造就全日一手共錄369宗成交，是上月初揚海等主要新盤錄得近560宗成交後，超過一個月最旺周六。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司海茵莊園A組有2組買家入市2間，其中一組購入2伙1房單位，以即供價計算，涉資逾1200萬元。至於B組買家出席率近八成，以同區用家為主，因該組已預先抽籤，現場秩序良好，估計今日可順利沽清首批單位，若成功沽清，可創2020年6月後周六單日單一新盤成交量新高。

一手下月成交料超2000宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，日出康城發展規模龐大，不少客戶睇好該區前景，加上項目入場門檻低，年輕客戶比例高，佔比近八成，料當中約半數「有實幹」。其餘兩成為投資者，預期項目入伙呎租可達約45元至50元，租金回報料約3厘水平。

樓市入市氣氛回勇，本月全月一手交投量料約1800宗，而11月將有多個大盤登場，預料成交可望超逾2000宗水平。至於樓價方面，認為樓市穩中向升，睇好11月樓價升幅料約2%。



◀海茵莊園昨首輪銷售，報到入龍在商場內打蛇餅。

買家心聲



林氏姊妹： 配套完善 首置兩伙自住

林氏姊妹幸運於大手組別抽中頭籌，以逾1100萬元買入2個單位，分別買入開放式1房戶自住，成交價各約680萬及450萬元。兩姊妹本身居住將軍

澳，睇中海茵莊園配套完善，該區也較年輕化，於是拚槌以首置買入。兩人早前曾申請抽火炭星凱，堤岸，可惜運氣麻麻抽得較後籌號，唯有放棄。

#LYOS收800票超額8倍 最快下月初開售



▲#LYOS展覽廳人頭湧湧。

【大公報訊】新盤攻勢浪接浪。長實（01113）洪水橋#LYOS昨日次輪收票，發展商指截至昨午暫收約800票，超額8倍，考慮短期加推，最快下月初開售。

長實高級營業經理楊桂玲指，作為「北都」首盤，#LYOS開價具競爭力，截至昨午二時，項目兩日暫收約800票，超額約8倍，七成入票人士有意自住，其餘為投資者，項目花園戶及2房戶最多人捧場，考慮短期內加推類同戶型，具5%至10%加價空間，預計下月初開售。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，該公司為#LYOS推出低息高回贈按揭，全期按息H+1.3%，以10月平均1個月折息0.06%計，實際息率1.36%，另設1.4%現金回贈。經絡按揭亦有類似計劃提供。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，本月已錄逾1200宗一手成交，料全月成交量可達1800宗。根據一手銷網數字統計，2021年一手成交量已逾14200宗，本周末新盤市場熾熱，料今年首10個月一手成交量可超越去年全年一手成交量。

維港·星岸罕錄逾億元成交

【大公報訊】紅磡維港·星岸錄罕見逾億元成交。中原分行經理吳國豪指，維港·星岸1座高層A及B室天台特色戶，剛以逾億元轉售，單位面積1410方呎，天台1098方呎，4房3套隔間，由區內買家接貨自住。原業主2017年5月斥逾1.65億連同其餘兩個單位一併購入。

此外，利嘉閣地產元朗區區董事黃永全表示，元朗尚悅1座中低層B室，

實用面積約410方呎，兩房間隔，外望東南園景。原叫價600萬元，經議價後減價15萬元或約2.5%，以585萬元易手，呎價約14268元。據悉，原業主2018年7月以628萬元購入，持貨約3年，賬面虧損約43萬元或約7%。黃永全補充，尚悅本月暫錄約6宗二手成交個案，平均實呎約14560元，屋苑現有60個二手放盤，叫價由538萬元起。