

凱柏峰 II 收逾 1500 票 9 人爭一伙

【大公報訊】本月上半月缺乏大型新盤撐場，暫僅錄約350宗成交。踏入下半年有望扭轉頹勢，多個大型新盤發動攻勢，其中將於今日(17日)上陣的、由信置(00083)夥嘉華(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰II，昨日截止登記認購，連日累收逾1500票，9人爭一伙；另新地(00016)屯門NOVO LAND、香港興業(00480)夥希慎興業(00014)合作的大埔林海山城，短期加入戰團，有望帶動本月一手成交達1500宗。

凱柏峰II今日首輪銷售168伙，並於昨日下午三時截止接受認購登記，連日累積收逾1500票，超額近8倍，9人爭一伙。今日上午十時正式開賣，一組過揀樓。

該盤今日首輪銷售的168伙，折實平均呎

價18393元，折實價636.88萬至1287.8萬元，折實呎價17417至19809元。如以定價計算，總值超過16億，以折實價則就超過14億。入場單位為第2A座10樓D室，面積339方呎，1房間隔，定價758.2萬元，呎價22366元，折實售價約636.88萬元，折實呎價約18787元。

此外，樓盤賣點多多、軟銷近一個月的新地屯門NOVO LAND第1A期，市民引頸以待的價錢，可望初揭揭。發展商早前預告，首批價單不少於165伙，參考同區御海灣及同系元朗的YOHO Hub，上述兩盤現時平均成交呎價由2萬至2.2萬元不等。

另已屆現樓的大埔林海山城，現樓示範單位將於明日(18日)優先開放予傳媒預覽，有望短期登場。項目清一色大單位，發展商表

明全盤傾向招標。

此外，恒地(00012)旗下已屆現樓的啟德THE HENLEY，近日接連在現樓舉行活動展示現樓質素，昨日更邀得一班模特兒舉行池畔Show。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，THE HENLEY自上周以現樓形式推售後，市場反應熱烈，本周錄得2500至3000組客參觀，其中近200組客初步有意入市。

THE HENLEY 累售 517 伙 套逾 53 億

公司昨日於現樓會所舉辦 Poolside Fashion Show，吸引到不少市民到場參觀，更有買家即時掛牌入市，購入第1座25樓E單位，屬2房1套連衣帽間戶型，實用面積575方呎，成交價1470.72萬元，呎價25578元。而

項目開售以來則累售517伙，套現逾53億，平均成交價1031.62萬，平均呎價約28264元。

▼凱柏峰II 早前參觀情況。



人行：將加大穩健貨幣政策實施力度

經濟現企穩回升態勢 學者倡穩住市場主體

穩中求進

中國經濟二季度頂住壓力實現正增長，下半年仍面臨穩增長任務。人行行長易綱昨日出席G20財長和央行行長會議時指出，受疫情和外部衝擊的影響，中國經濟面臨一定下行壓力。人行將加大穩健貨幣政策的實施力度，為實體經濟提供更有力的支持。此外，多位專家建議，後續政策要長短結合，通過需求端讓財政政策發揮更好的成熟效應，穩定下半年經濟增長。

大公報記者 倪巍晨



▲專家建議，國家出政策要長短結合，通過需求端讓財政政策發揮更好的成熟效應，來穩定下半年經濟增長。新華社

全國政協經濟委員會主任尚福林、人行原行長戴相龍、中國財政部原副部長朱光耀昨日參加一論壇時，為下半年中國宏觀經濟形勢研判與宏觀政策制定提供決策參考。

長期着眼提升競爭力

尚福林指出，二季度中國經濟頂住壓力實現正增長，經濟呈現「企穩回升」態勢，但經濟持續恢復的基礎仍不穩固，「穩就業」等任務依然繁重。他說，就業是經濟發展的基礎支撐，也是經濟運行在合理區間的重要標誌，支持市場主體發展是穩就業的關鍵，短期看中央確定的一系列幫扶措施已初見成效，長期看要繼續着眼於提升市場主體的競爭力與個人職業能力。

中國社科院副院長高培勇亦認為，市場主體是中國國民經濟的根基所在，是「穩增長、穩就業、穩物價」的主要依託，更是當下最需要紓困、幫扶的對象，應確保所有政策配置和操作首先聚焦「穩住市場主體」，以一系列政策操

作來穩住經濟大盤，實現穩增長。數據顯示，截至今年5月底，中國已有約1.6億市場主體。

朱光耀提醒說：「堅持發展是解決我國所有問題的基礎和關鍵。要大力推進改革開放，盡快使國家經濟增長回到潛在生產力水平，也就是5%至6%的增長水平。同時要提高全要素勞動生產力，找出一條新的增加發展動力，鞏固好經濟發展基礎。」

當前經濟形勢雖面臨下行壓力，中國財政科學研究院院長劉尚希指出，但同時也能看到中國經濟的韌性。在實現「穩」的過程中，首先要有宏觀經濟循環思維，要將「穩投資、穩消費、穩增長、穩就業」放到構建「雙循環」的發展新格局當中。

全年經濟料增逾4.5%

展望下半年經濟，戴相龍預計，三、四季度和上年同期相比會有5%以上的增長，2022年中國經濟增長或超4.5%，「與美國和西方國家相比是非常

亮眼的成績」。他建議，統籌好疫情防控和經濟社會發展的關係，集中力量落實穩定經濟發展的一攬子政策，把短期和長期政策相互銜接，爭取全年經濟增長取得較好成績。

國家信息中心首席經濟師祝寶良表示，下半年主要任務應在堅持「疫情要防住」的政策條件下，想辦法促進需求，特別是拉動消費。財政政策力度要繼續加大，貨幣政策要與之配合，並從供給端角度穩定好平台企業、民營企業的預期，「國家出政策要長短結合，通過需求端讓財政政策發揮更好的成熟效應，來穩定下半年經濟增長。」

上海財經大學校長劉元春直言，不必過度擔憂下半年中國經濟的反彈，從二季度各項數據看，經濟復甦的一些基礎很好，在中國經濟調控過程中，要防止過度疊加、過度分解。他強調，必須持續關注大型項目，關注民間投資的全面啟動和它的這種預期調整。此外，要關注房地產市場，市場型的調整不宜過快。

各界看內地經濟

人行行長 易綱

●受疫情和外部衝擊的影響，中國經濟面臨一定下行壓力，人行將加大穩健貨幣政策的實施力度，為實體經濟提供更有力的支持

全國政協經濟委員會主任 尚福林

●二季度中國經濟頂住壓力實現正增長，呈現「企穩回升」態勢，短期看中央確定的一系列幫扶措施已初見成效

人行原行長 戴相龍

●三、四季度和上年同期相比會有5%以上的增長，全年經濟增長或超4.5%，與美國和西方國家相比是非常亮眼的成績

中國財政部原副部長 朱光耀

●要把中國的事情辦好，保持經濟穩定健康向前發展，大力推進改革開放，盡快使經濟增長回到5%至6%的潛在生產力水平

中國社科院副院長 高培勇

●應確保所有政策配置和操作首先聚焦「穩住市場主體」，以一系列政策操作，來穩住經濟大盤，實現穩增長

大公報記者倪巍晨整理

央企上半年盈利逾萬億增6%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：上半年央企發展質量進一步提高，營收利潤率繼續保持較高水平。據新華社消息，從國務院國資委了解到，今年上半年，央企實現營收19.2萬億元（人民幣，下同），同比增長12%；利潤總額、淨利潤分別達14093.6億元、10857.5億元，同比各增長7.1%、6.1%。

面對今年以來國內外疫情反覆、國際局勢新變數增多等超预期因素，國資委黨委深入開展「提质增效」專項行動，推出10項「穩增長」舉措；各中央企業也迎難而上，緊咬上半年增長目標，全力以赴開拓市場、降本節支，上半年營收利潤率保持較高水平，資產負債率總體保持穩定，發展質量進一步提高，投資貢獻持續加

大，有力帶動了產業鏈上下游企業協同發展，為穩定宏觀經濟大盤發揮了「壓艙石」作用。

申萬宏源策略首席分析師王勝預期，央企主業競爭力長期看將持續提升，產業鏈亦會日趨完整，「得益於國資的撬動，核心技術有望加速攻關，新興領域將快速崛起，國家實體經濟競爭力會再上台階。」

展望未來，穆迪高級分析師劉玉婷相信，央企業務的地域分布更為多元化，預計未來12至18個月，央企收入、利潤狀況料繼續優於地方國企。她並指出，當前中國政策的重點是「維持經濟增長和穩定」，政策方向已從「去槓桿」轉向「穩定國企槓桿」，該工作若能順利執行，央企將更審慎地對待投資與資本支出。

香港如何應對爛尾樓風險

財經分析

李靈修

內地商業地產的發展歷程，一路以來都是以香港樓市作為借鑒，無論是土地批租制的推出，還是商品房預售制的建立，概莫能外。近期爆出的停貸風波愈演愈烈，甚至有網紅經濟學家呼籲廢除預售制，但爛尾樓問題的癥結在哪裏，也許我們需要從香港「樓花」制度的沿革中尋找答案。

二戰結束後，香港住宅損毀嚴重，加之大量移民湧入，彼時私樓只接受整棟全款購買，社會基層只能居住於簡易木屋內，港人稱之為「徙置區」，其衛生環境堪憂，且存在安全隱患。也因此，增加房屋供給及降低購房門檻成為解決民生問題的當務之急。在此背景下，愛國商人霍英東於1954年首創「賣樓花」及分期付款的供樓方式。

賣樓花其實就是預售制的雛形，發展商在動工前先收取訂金，用於項目工程的啟動，餘款則分期支付。這種方式極大縮短了房企資金回籠周期，也減輕了買房者的上車負擔。但隨着香港樓市

的蓬勃發展，坊間炒賣樓花幾近瘋狂，直接導致了上世紀六十年代的房地產金融危機，一大批地產商倒閉。

這一時期最出名的爛尾樓當屬鱷魚涌的「怪獸大廈」，樓盤規劃時原名為「百嘉新邨」，但發展商因樓花擠兌而跑路，其後由五間地產公司合作接力，改為海山樓、海景樓、福昌樓、益發大廈及益昌大廈等五座唐樓。2014年上映的《變形金剛4》在此取景，「怪獸大廈」遂成為網紅打卡地。

其後港英政府也曾打壓樓花炒賣行為，但預售制度還是存在漏洞。直到2003年，均來集團旗下茵翠豪庭及愛琴灣雙雙爆出爛尾。特區政府藉此契機，推動了《預售樓花同意書》制度的建立及《一手銷售條例》的完善，從資質背書、資金監管及買方保障三方面加強了預售制度的管理。

資質背書方面，發展商在申請預售時要做出兩項保證：一是確保地價已全數支付，二是要證明自身有財力支付建築費用。特別是後者，發展商往往需要通過「建築按揭」或「銀行承諾書」的

方式，獲得銀行或財務公司的擔保。一旦發展商沒有能力支付建築費，會由金融機構支付餘下建築費，直至整個建築期完成。

資金監管方面，當樓盤開始預售，買家訂金會存放在律師樓的信託戶口。發展商在完成一定工序後，經過合資格建築師驗證，才能從信託戶口提取資金。這種做法類似於「實報實銷」，確保資金不被挪作他用。

買方保障方面，《一手銷售條例》寫明「如賣方於預計關鍵日期、或任何經延展日期或之前未能完成該發展項目，買方可以踢契。」踢契意味著買方可以單方面撤銷合約，要求返還所有支付款項及相應利息，甚至獲得賠償。

由上可知，發展商是在律師樓、建築師、銀行等多方監督下完成建樓流程，各方的權責範圍清晰，購房者風險被降到最低。事實上，爛尾樓問題的癥結不在於預售制，而在於購房者的權益保護。內地也有相關的監管制度，但因為落實不到位，成為了業主選擇集體斷供的誘因。

金管局一周四入市 287億穩聯匯

【大公報訊】港元匯價又在紐約交易時段觸發7.85港元兌1美元弱方兌換保證，金管局按照聯繫匯率機制，承接約64.13億港元沽盤，沽出美元，本港銀行體系結餘在周二將降至約2048.65億港元。計及今次，金管局自今年5月以來已18度接錢，合共約1329億港元，而單計一周，金管局已第4度接錢，共計近287億港元。

對於金管局頻頻出手，該局總裁余偉文曾表示，隨着美國再次加息，在聯匯制度下，港美息差會再度拉闊，自然會出現套息活動，令資金由港元流到美元，港元維持弱勢屬於聯匯制度正常操作，且在預期之內，不會擔心有大量資金外流，但呼籲置業而要做按揭的市民，需要留意息率變動影響，做好管理風險。特區政府經濟顧問梁永勝亦持相似看法，指美國加息令美港兩地息差擴闊，套息活動增加，使港匯轉弱，當港息跟隨美息上升，兩者差距會收窄，套息活動亦會減少，屆時資金不會持續外流。

金管局本周入市行動(單位:億元)

日期	承接港元沽盤	銀行總結餘
7月14日	127.96	2207.61
7月15日	53.22	2154.39
7月16日	41.61	2112.79
7月17日	64.13	2048.65
總計	286.92	

資深外匯評論員鄭廣復指出，若美國議息後加息一厘，港美息差持續拉闊，令港元壓力加大，而加息亦會令股市有壓力，不排除資金會流走。若未來仍要接錢，金管局繼續入市會「乾塘」，最終本港銀行都是要加息。

根據聯匯制度設計，港元匯率按市場供求於7.75至7.85的兌換保證範圍內浮動。當港元匯率觸發「弱方兌換保證」，金管局會應銀行要求以7.85兌換保證水平買入港元沽美元，資金流出港元體系，港元拆息上升壓力增，助抵銷套息交易的誘因，讓港元匯率穩定於7.75至7.85區間內，這亦是聯匯制度設計之下的正常操作。