

# 粉嶺ONE INNOVALE系貨尾沽13伙 吸金逾6000萬

【大公報訊】全新盤登場前夕，一手市場仍靠貨尾撐場。綜合一手成交紀錄冊及市場消息指，本月首11日，新盤暫賣逾260伙，包括昨日進行新一輪銷售的恒地(00012)於粉嶺的ONE INNOVALE-Bellevue，消息指暫沽12伙，連同同系3期Cabanna共沽13伙，吸金逾6000萬元。月底將有兩新盤隨時候命登場，料全新盤成交可重返千關，創5個月新高。

全新盤開賣前夕，發展商繼續力谷貨尾。恒地旗下粉嶺ONE INNOVALE-Bellevue，昨日進行全新一輪銷售82伙，消息指暫售12伙，套現逾半億元，成交價342.08萬至687.27萬元，成交價最高及呎價最低單位，均為C

座1樓單位21，實用面積501方呎，成交價687.27萬元，呎價13718元。

此外，同系ONE INNOVALE-Cabanna昨日亦沽出一伙，成交價470.67萬元，兩期單日共沽13伙，套現逾6000萬元。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，ONE INNOVALE-Bellevue及ONE INNOVALE-Cabanna，本月共售出56伙，吸金逾2.6億元。

## 漂環連沽3伙袋逾億元

內地及本港全面通關，以及落實大灣區專才政策，樓市氣勢如虹，中價樓續獲追捧。華潤置地(海外)及保利置業合作發展的啟德漂環，昨日再連沽3伙三房戶成交，銷售金額逾1.02億元。其

中第8座11樓B室，屬三房一套房附設前廳連洗手間戶型，實用面積1185方呎，連車位沽4039萬元，呎價34084元。項目開售至今累售52伙，成交金額逾25.9億元。

另會地旗下啟德GRANDE MONACO，剛售出1A座3樓B單位，實用面積961方呎，四房間隔，成交價2414.3萬元，呎價25123元。據悉，買家為已經取得香港永久居民身份證的人士。

會地旗下藍田KOKO ROSSO及新地(00016)屯門NOVO LAND 2B期，兩盤將於週內開價，同步月底推售，合演兔年首場新盤大戰。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總

裁陳永傑表示，樓市利好消息接踵而來，繼兩地恢復全面通關後，美國聯儲局亦進一步放緩加息步伐，香港銀行亦未有跟隨加息，種種因素令市場的觀望氣氛頓時消散，買家入市態度轉趨積極。有買家見樓市交投氣氛轉勢，洞悉先機，上月已偷步入市，月內暫有兩個大型新盤準備登場，估計今月新盤成交可突破千宗。

## 受惠人才簽註 租金看升10%

他又稱，國家出入境管理局日前宣布，大灣區九個城市實施港澳往來簽註政策，六類人才可五年內無限次往來港，最長可逗留30日，有關人才來港將衍生大量住屋需求，相信最先受惠香港



▲ONE INNOVALE-Bellevue昨沽12伙，套現逾半億元。

租務市場，料租金因此政策可被推高3%至5%，若配合經濟復甦，預料租金全年可錄10%升幅。

# 內銀金融資產風險分類迎新規

## 對象擴至全部資產 專家：更好防範風險

徵求意見發布近四年後，內地《商業銀行金融資產風險分類辦法》終落地。中國人民銀行、銀保監會昨日聯合發布前述《辦法》，將風險分類對象由貸款擴展至承擔信用風險的全部金融資產，並明確了以債務人為中心的風險分類理念。《辦法》將於今年7月1日起正式實施。受訪專家認為，《辦法》將推動銀行提高風險識別水平、做實資產風險分類，從而更好防範和化解金融風險。

大公報記者 倪巍晨

信用風險是銀行面臨的最主要風險，完善的風險分類制度是有效防控信用風險的前提和基礎。據介紹，1998年，人行出台《貸款風險分類指導原則》，提出五級分類概念。2007年，原銀監會發布《貸款風險分類指引》，進一步明確五級分類監管要求。

早在2019年4月30日至5月31日，《辦法》就向社會公開徵求意見。較之徵求意見稿，正式發布的《辦法》對四個方面進行了完善。一是進一步明確分類資產的範圍，將銀行交易賬簿下的金融資產，以及衍生品交易形成的相關資產排除在《辦法》適用範圍外。二是進一步釐清金融資產五級分類與會計處理的關係，明確已發生信用減值的資產為不良資產(見附表)。三是進一步優化部分分類標準，對交叉違約、重組資產等條款進行調整與完善。四是進一步細化實施時間與範圍，合理設置過渡期，提出差異化實施安排。

## 逾期超360天應歸為損失類

《辦法》共六章48條，除總則和附則外，還包括四方面內容：一是提出金融資產風險分類要求；二是提出重組資產的風險分類要求；三是加強銀行風險分類管理；四是明確監督管理要求。

《辦法》將風險分類對象由貸款擴展至承擔信用風險的全部金融資產，明確金融資產五級分類定義，設定零售資產和非零售資產的分類標準，提出重組資產的風險分類要求，同時要求商業銀行健全風險分類治理架構等。

逾期天數和信用減值是資產質量惡化程度的重要指標。針對現行指引對逾期天數與分類等級關係的規定不夠清晰的情況，《辦法》規定，金融資產逾期後應至少歸為關注類，逾期超過90天、270天應至少歸為次級類、可疑類，逾期超過360天應歸為損失類。

## 設置兩年半過渡期

《辦法》還充分考慮對機構和市場的影響，設置了過渡期，該過渡期約兩年半，要求於2025年12月31日前按季度有計劃、分步驟對所有存量業務全部按辦法重新分類。

長期以來，商業銀行對資產風險實施五級分類法，分類範圍僅限於信貸資產。招聯首席研究員董希淼表示，隨着金融市場的發展，銀行業綜合經營步伐加快，非信貸資產在銀行資產中佔比上升較快，部分銀行非信貸類資產比重已超半，資產風險特徵發生較大變化。鑒於此，借鑒國際規則、結合國內監管實踐，進一步拓展風險分類對象，嚴格分類標準和要求，更準確識別信用風險，更真實反映資產質量，具有重要性和緊迫性。

對於《辦法》拓寬了銀行風險分類的金融資產範圍，將非信貸資產納入其中，董希淼指出，藉此實現對承擔信用風險的金融資產的全覆蓋。同時，《辦法》提出以債務人為中心、以信用減值為核心的新分類原則與要求，設定零售資產和非零售資產的分類標準，從而使分類辦法更符合巴塞爾協議等國際規則，更全面真實地反映中國金融市場的變化和銀行業資產風險實際水平。



## 《辦法》Q&A

Q：如何理解以債務人為中心的風險分類理念？

A：《辦法》要求商業銀行對非零售金融資產進行風險分類時，應以評估債務人的履約能力為中心，債務人在本行債權超過10%分類為不良的，該債務人在本行所有債權均應分類為不良；債務人在所有銀行的債務中，逾期超過90天的債務已經超過20%的，各銀行均應將其債務歸為不良。

Q：風險分類如何考慮逾期天數和信用減值的影響？

A：《辦法》明確規定，金融資產逾期後應至少歸為關注類，逾期超過90天、270天應至少歸為次級類、可疑類，逾期超過360天應歸為損失類。《辦法》實施後，逾期超過90天的債權，即使抵押擔保充足，也應歸為不良。《辦法》規定已發生信用減值的資產應進入不良，其中預期信用損失佔賬面餘額50%以上應至少歸為可疑，佔賬面餘額90%以上應歸為損失。

Q：《辦法》對重組資產的規定有哪些變化？

A：一是明確重組資產定義，重點對「財務困難」和「合同調整」兩個概念作出詳細的規定；二是將重組觀察期由至少6個月延長為至少1年；三是不再統一要求重組資產必須分為不良，但應至少分為關注；四是對多次重組的分類作出明確規定，要求觀察期內未按照合同約定及時足額還款，或雖足額還款但財務狀況未有好轉，再次重組的資產至少歸為次級類，並重新計算觀察期。

大公報記者倪巍晨整理

## 金融資產按照風險程度分五類

· 正常類

債務人能夠履行合約，沒有客觀證據表明本金、利息或收益不能按時足額償付

· 關注類

雖然存在一些可能對履行合約產生不利影響的因素，但債務人目前有能力償付本金、利息或收益

不良資產

· 次級類

債務人無法足額償付本金、利息或收益，或金融資產已經發生信用減值

· 可疑類

債務人已經無法足額償付本金、利息或收益，金融資產已發生顯著信用減值

· 損失類

在採取所有可能的措施後，只能收回極少部分金融資產，或損失全部金融資產

大公報記者倪巍晨整理

## ChatGPT折射出人類價值焦慮

財經分析  
李靈修

每當人工智能有爆款產品問世，都會引發一波打工人的失業恐慌。過去我們見過過火的AI、畫畫的AI，如今又遭遇到聊天的AI。儘管ChatGPT仍屬於「只會計算，不會會計」的機器智能範疇，並不具備孕育創造性思維的潛力，但其廣闊的應用場景依舊對就業市場形成了巨大壓迫感。

人類對於機器的恐懼可以追溯到十九世紀的英國。工業革命使得機器製造大量取代人力勞動，直接引發了「盧德運動」的興起。當時的紡織工人潛入廠房搗毀機器，甚至會對企業主進行人身攻擊，英國政府不得不派出軍隊進行鎮壓。但群眾很快意識到，機器在「消滅」眾多體力勞動工作的時候，也會創造出更多的腦力勞動崗位。技術進步全面提升了生產率水平，經濟發展邁入空前繁榮，人類的失業焦慮暫告一段落。

然而，工業化也為人類社會帶來了諸多

新挑戰。其一，經濟愈發達、工業化程度愈高的國家，生育率下降的趨勢愈明顯。在農耕手工年代，幼兒夭折率高而人力資源稀缺，大眾認同多子多福的理念；到了現代，子女成才的門檻越來越高，家庭主動選擇「優生優育」，減少生育支出、增加教育花費，藉此增強後代在就業市場的競爭力。這也是為什麼國家陷於人口負增長後很難逆轉。是為人類的「生育危機」。

其二，產業分工愈發精細，勞動性質就愈發單一化、標準化、機械化，也就更容易被替代。同質化勞動的結果就是瘋狂內卷，不僅要與人類「卷」、還要同機器「卷」。雖然就業對於文憑的要求日益嚴苛，但在成熟完善的工業系統下，個體的創造空間持續收窄，低層次的腦力勞動開始「無腦化」。是為人類的「價值危機」。

在腦科學研究長期停滯的今天，我們

難以窺探人類智慧的「算法」。所謂的人工智能，其實都是在「強算力+大數據」上做文章的機器智能。ChatGPT的運行原理，只不過是在線調用資料庫素材，並編輯為流暢的自然語言。

不幸的是，這些「正確的廢話」已經對我們的日常工作構成了威脅。ChatGPT的出現，表面上看似是「機器代人」從體力勞動向腦力勞動的進階，背後卻折射出後工業化時代的集體焦慮，不是機器越來越像人類，而是人類越來越像機器了。

以色列未來學家尤瓦爾·赫拉利在《今日簡史》中寫到，科技革命可能很快會讓數十億人失業，並創造出一個人數眾多的「無用階級」。雖然生產力的大幅提高將人類從生計奔波中解脫出來，但也會引發人類對個體價值的迷茫。尤瓦爾給出的「無用階級」終局是，要麼用藥物麻醉自我，要麼沉溺於虛擬世界(元宇宙)。

## 內媒：透過熱點認清A股投資邏輯

【大公報訊】內地《證券日報》昨日發表題為《透過紛繁熱點認清A股底層投資邏輯》的評論指，「熱點紛繁」是過去一周A股市場的主要特徵之一。ChatGPT、AIGC、鈣鈦礦電池、固態電池等題材股輪番上漲，點燃投資者參與熱情。

近日ChatGPT火遍全球，相關概念股在二級市場大幅飆升，有的個股短短8個交易日股價已翻番。這一幕，此前經常上演，曾風靡一時的元宇宙以及AR(擴增實境)、VR(虛擬實境)等概念也曾遭到炒作，但後來都歸於平靜。

拋開一時喧囂，筆者認為，需透過諸多新變化、新熱點，理性、客觀地認清投資的底層邏輯以及長期趨勢，而不是盲目跟風炒作。當前可更多關注A股四方面的投資邏輯。第一，中國經濟長期向好，穩增長成為主要投資邏輯。第二，政策助市場走向成熟，投資理念與投資邏輯日漸成熟。第三，外資投資邏輯未變，看好中國資產，並持續湧入A股。第四，上市公司內在價值不斷提升，估值正在修復。有理由相信，伴隨着中國資本市場高質量發展，投資者也將更加成熟、理性、客觀，建立完善的投資邏輯，享受市場長期成長的紅利。