

深圳商用物業鬆綁 港人購買不限套數

中介：可造銀行按揭 關口附近公寓料吃香

9月7日上午，有關深圳市非住宅類的商舖、商業辦公物業、商務公寓對港澳居民放開的消息開始流傳。深圳市住建局在回覆傳媒查詢時證實了此事。專家認為，是次對港澳人士的限購放寬，且任買不限套數，除有助深圳非住宅類物業去庫存，更在於大灣區戰略下，是香港融入大灣區的重要表現，也可引導這些人群在深圳購買商辦類項目，居住或註冊公司。地產中介相信，深圳的關口附近的公寓項目或商辦改建項目將受惠政策利好。

大公報記者 李昌鴻

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，相關政策調整是否對外發布尚未明確，但近兩天有港澳居民購買深圳市的商用物業，已經可以網簽了，並且可以辦理按揭，通常首付是五成。深圳是次放開的是港澳居民，不包括台灣居民和境外人士，而住宅限購一套政策未有變化。

過往僅能公司名義購買

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，港澳人士可以個人購買所有商用物業，包括商舖，寫字樓及商務公寓，但這政策不會有正式文件出台，國土資源局正在修改內部系統規則，改完後便可正常過戶，也可以通知客戶購買。他稱，以前港人購買這些物業要求以公司名義購買，並且要一次付清，如今可以辦理五成按揭，有些項目甚至可以做到六成按揭，因而大幅緩解港人的資金壓力。

長期以來，港澳居民在深圳只可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，而註冊公司涉及稅務和費用支出等，因此削減了許多港人購買的意願和興趣，尤其是2005至2015年的黃金十年，許多港人若要購買公寓，只得註冊公司，並且是一次付款。

事實上，深圳的公寓、寫字樓、商舖等的非住宅類物業積累的庫存量大，去化較難。

助發展商拓展港澳市場

中原地產（中國內地）駐港辦公室總經理張倩暉表示，若商業限購放寬，港澳人士可以個人名義購買，買家絕對多了很多選擇，特別是關口附近的公寓項目或商辦改建項目。發展商亦可以拓展港澳市場，加快去庫存回款，有助長期營運。不過，現時新政詳情還需待有關部門發布，及相關金融機構針對商業項目的按揭事項發布細節。

貝殼財經引述鏡鑒諮詢創始人張宏偉表示，對港澳居民開放非住宅類購房資格，是想借助港澳居民去化非住宅類物業的庫存。從實際政策效果看，深圳核心優質寫字樓、公寓的銷售有可能在短期內有一波行情，但非核心區的住宅類物業仍然面臨較大的去庫存壓力。

國家高端智庫研究員宋丁更指出，該政策並非去化商辦類項目那麼簡單，背後還有戰略意義，是順勢引導性政策。之所以把這些物業向港澳居民開放，其一大背景在於大灣區戰略下，強調深港對接、深港共享和深港互動。這也是香港融入大灣區的重要表現。此外，近年很多港澳居民來深圳消費，還有不少人到深圳做生意，政策可以引導這些人群在深圳購買商辦類項目，居住或註冊公司。



▲港澳人士可以個人購買深圳所有商用物業，地產中介預期關口附近公寓受歡迎。

港澳居民獲准買深圳商業樓宇

大公報記者李昌鴻整理

要點	影響
<ul style="list-style-type: none"> 可以個人名義購買公寓、寫字樓和商舖 可以銀行辦理貸款，按揭為五成 無需註冊公司便可以購買 	<ul style="list-style-type: none"> 羅湖、福田等口岸公寓將受惠 發展商將赴港澳推介商業樓宇 港人購買將日漸增多

專家解讀

國家高端智庫研究員宋丁

商業物業向港澳居民開放，在於大灣區戰略下，強調深港對接、深港共享和深港互動。這是香港融入大灣區的重要表現

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑

以前港人購買商業物業須以公司名義購買，且一次付清，如今可以辦理五成按揭，甚至可以做到六成按揭

中原地產（中國內地）駐港辦公室總經理張倩暉

買家選擇多了很多，特別是關口附近的公寓項目或商辦改建項目。發展商亦可拓展港澳市場，加快去庫存回款

鏡鑒諮詢創始人張宏偉

深圳的非住宅類物業，比如寫字樓、商務公寓去化壓力較大，向港澳居民開放，是想藉此政策去化庫存

五大內銀下調存量首套房貸息

減輕負擔

工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行四大行及中國郵政儲備銀行，分別發布調整存量首套房貸款利率的公告。其中，9月25日起，存量首套房貸款利率將統一通過批量調整的方式進行下調，根據各自情況，房貸利率有望下調5至50個基點。分析表示，政策正式落地將減輕居民還貸負擔，舒緩銀行面對提早還貸壓力，同時有利刺激居民消費。

綜合上述5家銀行公告內容，此次調整範圍是：今年8月31日前已發放的和已簽訂合同，但未發放的首套房商業性個人住房貸款。如果貸款發放或簽訂合同時不符合首套房標準，但當前已符合所在城市首套房

貸款政策的，也符合本次調整範圍。同時，明確了調整規則，調整後的利率水平，與貸款發放時間、所在城市首套房貸款利率政策下限情況相關。

9月25日起批量調整

2019年10月8日前發放、已轉換為貸款市場報價利率（LPR）定價的浮動利率貸款，以及2019年10月8日至2022年5月14日發放的貸款，利率最低可調整至相應期限LPR不加點。貸款發放時所在城市首套房貸款利率政策下限高於全國政策下限的，按發放時當地首套房貸款利率政策下限執行。

2022年5月15日至2023年8月31日已發放的或已簽訂合同但未發放的，利率最低可

調整至相應期限LPR減20個基點；貸款發放時所在城市首套房貸款利率政策下限高於全國政策下限的，按發放時當地首套房貸款利率政策下限執行。不論哪種情況，如貸款利率低於全國下限，銀行將不作調整。對於當初選擇基準利率定價的貸款，以及固定利率貸款，各家銀行表示，可申請轉換為採用LPR定價的浮動利率貸款，再按浮動利率調整執行。

大部分銀行將於9月25日起主動進行批量下調，無需客戶申請。但如果客戶需新發放貸款置換，或者「二套轉首套」等特殊情況的，需要向貸款經辦行提出書面申請。

專家預計，後續各大銀行存量房貸利率下調將在9月集中調整到位。

滬房策放寬 一二手交投齊增

利好頻傳

據上海鏈家研究院監控數據顯示，8月，上海全市一手及二手房環比均回升。一手房方面，上海全市共成交新建商品房4975套，環比增長4%，同比下降52%。同月全市共成交二手房1.37萬套，環比增長9%，同比下降30%。此外，當月新房成交均價每平米70467元（人民幣，下同），環比增長10%，同比增長14%；二手房成交均價每平米40421元，環比增長2%，同比增長2%。

上海鏈家研究院首席分析師楊雨蕾指出，8月，在政策利好信號頻頻釋放下，市場止跌企穩，成交量環比增長9%。從成交

結構來看，不少剛需客戶選擇入市，剛需類產品成交佔比增加。此外，貝殼景氣指數和貝殼經理信心指數（KMI）都呈現上升態勢，說明7月以來市場基本已經築底。同時，8月末9月初，房地產各項寬鬆政策發布，上海官宣實施認房不認貸，為市場注入強心劑。

無房剛需紛入市

上周，上海認房不認貸措施落地。根據鏈家研究院監測，從實施新政的首個周末來看，新房售樓處人頭攢動，不少原先在外地有貸款紀錄、在上海無房的剛需客在新政的利好下，紛紛選擇入市。

鏈家研究院數據還顯示，從8月份的新房成交結構來看，90至110平米的佔比增加較顯著，達到59%，較去年增加10個百分點。70至90平米的佔比下降顯著。價格上來說，400萬至600萬元的佔比達到33%，增加8個百分點。400萬元以下和1000萬元以上的佔比均有所下降。有新房銷售人員認為，隨着認房不認貸政策落地，更有利於改善型客戶群體入市。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，「量升價穩、預期向好」是金九銀十的重要特徵。同時，這波行情會持續，充分體現了各類購房政策積極到位、效果顯現的導向，市場情緒總體上處於積極樂觀。

深圳商務公寓供求現況

- 上半年，深圳商務公寓供應面積**3.8萬**平方米，同比下降**85.9%**
- 上半年公寓供應量僅為去年全年的**6.6%**
- 今年以來，僅有**4月**和**8月**有新商務公寓入市
- 上半年深圳市公寓成交面積**23.4萬**平方米，同比上升**125.5%**，為去年全年成交面積的**74%**。這主要是南山創智雲城在上半年集中網簽造成
- 公寓成交每平米均價超**7萬元**，為近年最高

資料來源：深圳中原研究中心

高瓴擬設新基金 數十億美元抄底中資股

【大公報訊】正當貝萊德宣布在11月7日關閉旗下中國股票基金之際，據報高瓴資本準備成立規模數十億美元的基金，部署撈底吸納過分拋售的中資股。據報高瓴資本正就成立為期3年的基金詢問潛在投資者的意向。知情人士表示，磋商還處於初期階段，細節尚未敲定。

報道指出，高瓴資本並非首次考慮利用投資者資金抄底中資股，早於2018年投資者拋售中資股時，曾經為旗艦產品高瓴基金、高瓴中國價值基金向投資者尋求數十億美元資本。

貝萊德表示，今次計劃關閉的是中國靈活股票基金。由於資產管理規模較小，考慮到投資者及股東利益後，所以對該基金進行清盤。貝萊德否認撤離中國市場，重申對中國市場的承諾不變。今次清盤屬於基金日常管理，貝萊德會定期評估旗下產品，以保障投資者利益。

北水連續13日買港股

內地資金對港股興趣有增無減，南下資金連續13日淨買入港股。南下資金昨日經由港股通淨買入70.47億元港股資產，較上日的41.68億元，增加69%。過去13個交易日，北水買入

2313億元港股資產，扣除賣出額，合計淨買入632億元。中泰國際策略師顏招駿認為，港股通對內地政策及經濟走向有較高的敏感度，大量資金不斷淨流入，情況不容忽視。

昨日港股通資金主要買入盈富基金（02800），合共吸納21.34億元，扣除40萬賣出額，淨買入達到21.34億元，是吸金力最強港股通產品。

專家料短期波段操作

整體港股表現方面，受到外圍市場拖累，港股連跌3個交易日。恒指全日跌247點，收報18202點。科技指數跌85點，收報4091點。顏招駿預期，短期內，港股交易機會繼續是低買高拋的區間波段操作為主。

內房股出現單日轉向行情。融創中國（01918）股價曾升21%，收市時轉跌6.7%，報2.48元。恒大（03333）股價曾升29%，收市時持平無升跌，報0.64元。碧桂園（02007）股價曾升9.8%，收市跌12.2%，報1.07元。

花旗表示，內房股下半年銷售前景尚未明朗，在7月至8月份銷售出現雙底後，9月份料出

現復甦，而11月份是評估政策效果的時機。樓市能否持續復甦，取決於居民對就業及收入預期，樓價平穩以及項目能夠如期交付。

港股通活躍股份（單位：億元）

股份	買入額	賣出額	淨額
盈富基金（02800）	21.34	0.004	+21.34
融創中國（01918）	20.20	16.32	+3.88
碧桂園（02007）	11.30	7.90	+3.40
中海油（00883）	9.63	8.54	+1.09
中芯國際（00981）	10.42	9.44	+0.98
中國石油（00857）	4.13	3.17	+0.96
美團（03690）	6.87	7.30	-0.43
騰訊（00700）	10.38	11.33	-0.95

財經 Cafe

港航空學院夥業界培育機師

【大公報訊】全球航空業逐步重回正軌，內地及香港業界對具資歷的機師需求殷切，因此香港國際航空學院成立飛行訓練及航空工程培訓中心，透過與業界夥伴合作，制定一系列高效培訓課程，培育香港新一代民航機師。同時，大灣區航空與香港國際航空學院簽署合作備忘錄，為有潛質的準機師提供就業發展機會。

大灣區航空營運總裁吳秀蘭表示，大灣區航空自去年7月啟航以來，飛行網絡不斷擴展，相信課程能夠培育更多優秀機師，以配合大灣區航空增加航點及擴充機隊的計劃。

香港國際航空學院校長李天柱表示，航空學院即將推出見習機師培訓課程，培育更多本地民航機師，以切合業界對機師的殷切需求，此課程獲多家本地航空公司大力支持，各參與的航空公司將向課程的學員提供面試機會，激勵有志成為機師的人才入行，進一步鞏固香港作為國際航空樞紐及培訓中心的地位。

根據是次合作備忘錄，大灣區航空將提供初步面試配對，予香港國際航空學院的見習機師培訓課程學員，及提供二副機師面試機會予課程畢業生。