

海南再次來港發債 規模50億人幣

首次涵蓋綠債 資金投向生物環境保護項目

海南省人民政府繼去年10月在香港發行離岸人民幣地方政府債券後，再次來港發債，今次發債包括以生物多樣性為主題的綠色債券。發行債券類型為高級無抵押固定利息債券，規模不超過50億元（人民幣，下同），擬發行期限為2年、3年和5年，募集資金將投向醫療、教育、環境資源保護等領域。

大公報實習記者 林渲楠

該批債券預計最早將於今日（9月13日）定價。其中3年期以生物多樣性為主題的綠色債券，是首次有內地政府機構在離岸市場發行的債券類別。

特區行政長官李家超表示，歡迎海南省人民政府再次選擇來港發債。此批債券組合包括可持續發展、生物多樣性、海洋生態有關的債券，瓊港兩地可以優勢互補，利用香港高度國際化的優勢，把握海南自由貿易港的發展機遇，協助海南省企業走向世界。他亦提到，大量會計、金融、法律、創科領域的在港人才，可以支援海南自貿港的發展，同時為香港專業服務人才提供更廣闊的發展空間。

推進綠色低碳及可持續發展

去年在香港發行的離岸人民幣債券總額達3300億元，較2010年底增加了10倍；在港發行的綠色和可持續債券總額達805億美元，創下新高，在亞洲市場佔比35%。香港財政司司長陳茂波指出，海南省政府連續兩年在港發債，累計發行100億元。此次推出的以生物多樣性為主題的綠色債券，一方面拓寬債券的覆蓋面，讓省內更多綠色項目受惠，另一方面幫助擴大和深化香港綠色和可持續債券的體系，促進香港市場蓬勃發展。

海南省政府再次赴港發債是瓊港金融市場深度合作的重要里程碑。金管局副總裁陳維民表示，海南省政府

將通過金管局的債務工具中央結算系統（CMU）發債，形容CMU為投資者提供高效、安全、方便的託管服務；未來CMU將借力人民幣國際化帶來的發展機遇，按市場需求進行優化升級，建設成為亞洲地區的國際性中央證券託管機構。另外，海南省政府的離岸人債可以作為香港銀行向金管局獲取人民幣流動性的合資格抵押品。

作為連通中國內地與東南亞市場的交匯點，海南自貿港建設於2018年順利開局，零關稅、低稅率、簡稅制的自貿港政策紅利加速釋放。海南省省長劉小明表示，今年上半年海南地區生產總值同比增長8.6%，增速排全國第二，地方財政運行安全穩健。海南省在港發債，既是推進綠色低碳和可持續發展，也為國際投資者提供更多優質的人民幣資產配置選擇。

探索其他貨幣債券可能性

海南省財政廳副廳長李鐳指出，此批債券募集資金將主要投向生物環境保護項目，具體涵蓋港灣修復、紅樹林種植養護、鳥類棲息和水生動物生存環境改善等方面。李鐳還表示，海南省政府會將制度集成創新擺在營商環境建設的突出位置，積極地將境外發行人民幣地方政府債券進行常態化、穩定化，向全球符合條件的境外投資者發行債券；待時機成熟，會積極探索其他幣種的可能性。



▲海南省來港發行最多50億人幣離岸地方債。海南省省長劉小明（左二）、香港財政司司長陳茂波（右二）、香港財經事務及庫務局局長許正宇（左一）、金管局副總裁陳維民（右一）等出席全球投資者路演會議。大公報記者林少權攝

海南省政府發債小檔案

發債規模	最多50億元人民幣
債券年期	分為2年期、3年期、5年期。其中3年期是以生物多樣性為主題的綠色債券，為內地地方政府首次在港發行
集資用途	主要投向醫療、教育等民生保障，環境監測修復、物種資源保護及海洋保護等重點領域
定價日期	9月13日

離岸人幣債受投資者追捧

【大公報訊】除了海南省政府，深圳市政府也於今年8月底在香港發行離岸人民幣債券（俗稱點心債），規模最多50億元（人民幣，下同），是連續第三年在港發債。三年來，深圳市政府累計在港發債150億元，是在港發行點心債次數最多的內地地方政府。

深圳市政府最近在港發行的點心債，包括2年期、3年期和5年期三個品種，當中3年期為綠色債券，

5年期為首次在香港發行的社會責任債券，募集資金主要投向醫療衛生、老舊小區改造等項目。

今年8月初，國家財政部成功在香港發行總值120億元離岸國債，市場反應踴躍，以申請金額合共424.14億元計算，錄得認購倍數約3.5倍。當中以3年期債券最受歡迎，認購倍數為4.2倍；其次是5年期債券，約3.7倍；2年期債券的認購倍數也逾3倍。

中銀傳加按息半厘 與滙豐看齊

【大公報訊】繼滙豐銀行上周五調高拆息按揭計劃（H按）的鎖息上限後，消息指中銀香港亦將上調H按鎖息上限，由現時P-2.25厘大幅增加0.5厘至P-1.75厘，即實際封頂息率大增至4.125厘，與滙豐看齊，同時現金回贈亦會大幅下調。業界預期，兩大龍頭銀行先後上調按息，資金成本壓力下，料其他銀行跟隨。另「租平過供」加劇，樓市添壓，籲政府撤不合時宜之「逆周期措施」。

分析：樓市積弱 籲撤辣稅

中原按揭董事總經理王美鳳相信，兩大具指標性的大型銀行先後上調按息，在既有資金成本壓力下，相信會再有其他銀行跟隨，預期市場新造按息將因此逐步上升至4.125厘逾15年新高水平，以現時市場租金水平及近月租金回報率介乎2.4%至2.8%來看，「租平過供」的情況將會更為明顯及加劇，樓市將因而進一步受壓。

她續稱，以往預防樓市過熱的「逆

周期措施」已不合時宜，樓市不應被措施「綁手綁腳」，建議政府即時研究為樓市注入利好條件以平衡現時負面因素，包括撤銷物業買賣辣稅，以助樓市平穩發展及維持適度流轉率，避免陷入持續性積弱市道。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，調整後按息封頂位攀升至逾4厘，為香港多年來首次供樓利率高於這一水平，預計將不利樓市氣氛，未來成交會進一步萎縮。他續指，目前銀行按揭業務主要靠轉按驅動，尤其較早前政府放寬按揭成數掀起轉按潮，但今次加息將重創轉按市場，銀行按揭業務會進入寒冬。

至於未來息口走向，他表示，12個月拆息仍然維持高達5.35厘，反映市場預期利率不會大幅回落。預計是次上調按息後，銀行不會再次主動調整按揭封頂利率，但不排

除最優惠利率（P）仍然有機會上升。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明稱，聯儲局年內或再加息以降低通脹，美息將繼續維持高位，港美息口差距或將進一步擴闊，料拆息將繼續徘徊高水平一段時間。在資金成本高企下，香港銀行仍有加息壓力，不排除於今個月美聯儲議息會議後再度調升P，預計加息幅度約為0.125厘至0.25厘左右。他預期，在調升P前，將陸續有銀行先調升H按鎖息上限，以預備在加息時保持利潤空間。

按息上升 後市點睇

中原按揭 董事總經理 王美鳳	●預期新造按息將升至4.125厘逾15年新高，以現時市場租金水平及近月租金回報率介乎2.4%至2.8%來看，「租平過供」的情況將會更為明顯及加劇，樓市將因而進一步受壓
經絡按揭轉介 首席副總裁 曹德明	●料拆息將徘徊高水平一段時間，在資金成本高企下，香港銀行仍有加息壓力，不排除於今個月再度調升P，預計加息幅度約為0.125厘至0.25厘左右
星之谷按揭轉介 行政總裁 莊錦輝	●12個月拆息仍維持高達5.35厘，反映市場預期利率不會大幅回落。銀行是次上調H按鎖息上限後，不排除最優惠利率（P）仍然有機會上升

銀行調整新造按息後供款變化

假設500萬元貸款額，還款期30年；P=5.875厘				
	封頂息率	實際按揭	每月供款	壓力測試
調升前	P-2.25厘	3.625厘	2.2803萬元	4.7971萬元
調升後	P-1.75厘	4.125厘	2.4232萬元 (+1429元)	5.0634萬元 (+2663元)

資料來源：經絡按揭

愛彼錶租恒地中環甲廈全層

【大公報訊】中環商業新地標、恒基地產（00012）旗下甲級商廈The Henderson再錄預租，瑞士高級製錶品牌愛彼（Audemars Piguet）已落實承租1層樓面，涉約1.2萬方呎，連同國際畫廊新租客，整個項目出租率接近50%。

恒地集團主席李家誠表示，The Henderson相繼獲愛彼等國際知名品牌和大型企業青睞，鞏固項目在香港新商業地標的角色。

恒地租務部副總經理梁碧茜表示，愛彼落實預租The Henderson全層，合共約1.2萬方呎樓面，將作AP House及香港辦公室之用。

The Henderson樓高36層，寫字

樓佔25層，每層約1.2萬至1.5萬方呎，現時出租率近5成，包括佳士得（Christie's）租用4層合共約5萬方呎樓面、投資公司凱雷（Carlyle）租用1.5層合共約2萬方呎樓面；以及國際畫廊等租客。

梁碧茜續指，隨着社會愈來愈重視ESG（環境、社會及企業管治），The Henderson亦推出ESG合作夥伴計劃，透過業主、租戶及其員工三方共同參與，達到ESG目標，可賺取HEND COINS換取獎賞，例如免費咖啡、瑜珈班等。項目預計於今年底落成，明年中入伙。

Zaha Hadid香港總監俞錦文表示，The Henderson採用逾4000塊玻璃，由超過1000種不同弧度的玻璃拼砌出來，呈現洋紫荊含苞待放的形態，當中採用4層或7層中空夾膠玻璃。玻璃幕牆設計包含特別韌性，可抵禦超強颱風的吹襲。

▲恒地租務部副總經理梁碧茜（右）與Zaha Hadid香港總監俞錦文介紹The Henderson建築特色。



北京海淀區放寬二手房指導價

【大公報訊】內媒報道，北京海淀區29個小區二手房交易指導參考價已在上周五（8日）放鬆，每平米18萬元（人民幣，下同）以下的房源信息目前都能展示，高價房源增多。市場人士認為，目前二手房供求關係已發生重大變化，二手房的掛牌量明顯增加，同時，北京每次樓市活躍都是由學區房帶動。所以現在為活躍市場，政策主要圍繞學區房進行，信號意義很強。

北京在2021年9月末，在海淀區啟動二手房價指導價試點，由海淀區

房地產經紀協會發出行業內部自律協議，當地29個小區發布二手房交易指導價，超出參考價的房源不能再公開掛牌。該區目前進行動態調整，可以按照正常的市場價格對外展示房源信息。以一套43.32平方米的房源為例，目前顯示掛牌單價為每平米179825元，掛牌總價779萬元。安居客平台顯示華清嘉園一套149.91平方米的房源掛牌總價為2199萬元，掛牌單價為每平米146689元。分析指出，二手房指導價存在的必要性逐步減弱，為了提振市場，放開指導價是必經之路。

為減供樓負擔 業主蝕賣環海·東岸

【大公報訊】息口高企，有投資者為減輕負擔，不惜蝕讓沽樓。土瓜灣環海·東岸一個納米樓，劈價百萬終以340萬沽出，原業主持貨4年，賬面虧損90萬，蝕幅逾2成。

利嘉閣分行經理薛丁武表示，環海·東岸1A座高層L室開放式戶，實用面積194方呎，原業主於2019年以430萬元入市收租，去年底以440萬放盤，減價百萬終以340萬元成交，實呎17526元，持貨4年賬面虧損90萬元或約21%，旨在為減輕加息後的供樓負擔。

樓價向來堅挺的屋苑亦錄損手。利嘉閣高級分區董事馮澤源透露，大

圍漆岸8號5座高層E室，實用面積718方呎，套3房間隔，減價至1248元易手，實呎17382元。原業主持貨3年賬蝕50萬元或4%，連雜費虧損124萬。

西灣河逸濤灣綠罕有蝕讓，成交是春瑤軒高層A室2房戶，實用面積556方呎，以1205萬賣出，較3年前買入價低3萬元，連使費料損失約73萬元。利嘉閣分行經理鄭啟聰表示，西貢傲瀧2座中層C室連車位，實用面積1146方呎，成交價1768萬元，較原業主5年前買入價低89.9萬元。中原副區域營業經理王勤學說，元朗尚悅7座中層H室，實用743方呎以725萬元沽出，原業主8年賬面蝕1.2萬元。

瑜一與親海駁 增加優惠吸客

【大公報訊】有新盤優惠息息魔。華懋何文田瑜一及長實油塘親海駁，各新增建築期付款及中秋置業優惠吸客。華懋集團銷售總監封海倫表示，旗下瑜一昨日更新價單，新增建築期付款計劃，折扣額最高14%，較舊有附帶備用按揭的建期計劃折扣額高出2%，並與即供折扣額只相差1%。另於本月16日至下月8日入市的買家，可獲贈1.8萬至3.8萬元港鐵商場購物券。長實營業部經理陳詠慈表示，配合中秋佳節，本周六購親海駁買家，可獲贈豐澤電器購物禮券價值8.8萬元，不設上限。