

# 賣樓改善未沖喜 內房股延續跌勢

## 房企流動性惹關注 花旗看好本月銷售

### 焦點內房股昨日表現

| 股份          | 昨收(元) | 變幅(%) |
|-------------|-------|-------|
| 世茂集團(00813) | 0.92  | ▼9.8  |
| 龍光集團(03380) | 0.93  | ▼7.9  |
| 富力地產(02777) | 1.47  | ▼6.4  |
| 雅居樂(03383)  | 1.04  | ▼6.3  |
| 華潤置地(01109) | 32.20 | ▼3.4  |
| 中國海外(00688) | 15.84 | ▼1.9  |
| 碧桂園(02007)  | 1.04  | ▼1.9  |
| 中國恒大(03333) | 0.61  | ▼1.6  |
| 融創中國(01918) | 2.80  | ▲6.9  |

大公報製表



▲內地上周新盤成交面積按年跌幅顯著收窄，但市場仍憂慮內房企流動性問題。

### 證券界最新市場評論

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>花旗</b>          | 內房銷售在9月份將出現邊際好轉，但持續性需求取決於就業、收入預期、穩定房價及交付問題                  |
| <b>中銀證券</b>        | 中央與核心城市政策密集落地，階段性拉動部分住房需求釋放，但後續核心城市銷售積極性的持續程度仍待觀察           |
| <b>宏昌資本 潘鐵珊</b>    | 今年樓市「金九銀十」主題很難成為炒作題材，投資者始終關注內房企業的流動性。恒生指數短線或下試17700點、17000點 |
| <b>Vantage 李慧芬</b> | 港股料延續反覆偏軟格局，恒指恐低試17200點、17000點                              |

內地上周新盤銷售改善，但市場關注房企流動性問題，內房股延續近期下跌勢頭，世茂集團(00813)急挫近一成；雅居樂(03383)副主席離職，股價跌6.3%。不過，融創中國(01918)分拆開發海南省項目，逆市升近7%。花旗預期，內房9月銷售將邊際好轉，持續性需求取決於就業、收入預期、穩定房價。分析員關注，今年「金九銀十」主題很難催化內房股造好。整體大市表現，恒指跌252點，失守萬八關。

大公報記者 劉鎮豪

內地城市密集出樓樓市優化政策，中銀證券指，內地上周新房成交面積按周由負轉正，按年跌幅顯著收窄。40城新房成交面積為235.9萬平方米，按周升11.6%，按年減少17.6%，按年跌幅相較前周收縮20.2個百分點。浙商證券綜合內地30個大中城市商品房價數據，上周成交面積190萬平方米，按周增12.2%，升幅較前周多53.4個百分點；按年升5.3%，增速較前周多26.1個百分點。

### 副主席辭任 雅居樂挫6.3%

數據按周有改善，可惜未能吸引資金關注內房板塊，昨日繼續走低。世茂8月份合約銷售額按年急跌逾64%，拖累股價瀉9.8%，報0.92元。雅居樂公布，陳卓賢辭任公司非執行董事、副主席，即日生效。雅居樂股價跌6.3%，報1.04元。融創中國擬對海南房地產開發項目進行分拆開發，刺激股價逆市上揚6.9%，報2.8元。

內地樓市銷售有起色，只是證券界建議投資者對內房板塊戒急用忍。花旗表示，內房銷售在9月份或出現邊際改善，只是需要等待11月份再作評估，觀察政策成效。該行認為，內地居民置業需求能否持續復甦，視乎就業、收入預

期、穩定房價及交付問題。花旗看好華潤置地(01109)、越秀地產(00123)、貝殼集團(02423)、龍湖集團(00960)及綠城中國(03900)。

宏昌資本投資總監潘鐵珊認為，現時市場關注內房企業的流動性，多於銷售情況，投資者目前不適宜沾手內房板塊，適宜耐心等待。Vantage客席分析師李慧芬同樣認為，按目前市場氣氛，投資者恐怕對內房企業在「金九銀十」銷售的關注度不高，所以很難成為內房股的新催化劑。

### 恒指跌252點 北水淨買額6倍

整體大市表現方面，恒指昨日收市下跌252點，報17930點，失守萬八點關。科技指數跌90點，報3987點。主板成交額845億元，較上日減少28%。內地資金入市態度相對積極，買入額增加33.8%至185.83億元；淨買入87.33億元，增加6.3倍。

展望後市，潘鐵珊預期，由於欠缺新資金入市，大市表現會比較弱，若果未來數日無法重上18000點，向下要試17700、17000、16500點。李慧芬相信，恒指料反覆向下試17200、17000點，最終有機會見15000點。

## 恒大地產新增10條債務 涉資26億

### 資金困難

據內地媒體引用《天眼查》資料顯示，中國恒大(03333)旗下恒大地產新增10條被執行人信息，被執行金額合計逾24億元(人民幣，下同)(約25.7億港元)，事件涉及施工合同糾紛案件等，執行法院包括廣州市天河區人民法院、佛山市三水區人民法院、青島市中級人民法院等。

根據風險信息顯示，恒大地產現時存在合共超過590條被執行人信息，被執行總金額超過539億元，此外還存在多條限制消费令、失信被執行人和終本案案件信息。

另外，中國恒大發通告澄清近期媒體的報道，指恒大財富為其間接全資附屬公司，相關人員被依法採取刑事強制措施，不影

響該公司經營運作。另外，旗下恒大人壽的保險業務及相應資產、負債近期雖然作出轉讓，但對於該公司現時業務運營沒有重大影響。

### 碧桂園一筆美元債息到期

另外，碧桂園(02007)一筆於



▲恒大地產現時存在超過590條被執行人信息，被執行總金額超過539億元人民幣。

2025年期的美元債券債息在昨日(18日)到期，需要支付款項1540萬美元，但有30天寬限期。

除此以外，外電引述債券受託人Kasikornbank向泰國債券市場協會提交的聲明指出，碧桂園旗下泰國子公司Risland將提供總值約7.74億泰銖(約1.69億港元)的土地及房產，作為2023及2024年到期的當地兩隻債券抵押品。債權人於上周四批准上述抵押品取代碧桂園作為擔保人，有關債券未償還本金為7.74億泰銖。債權人通過，如果碧桂園尚未完全償付債券，就限制該公司向股東支付股息及其他現金。碧桂園泰國子公司另有兩隻債券的債息在上周一到期，涉資約4160萬泰銖(約910萬港元)。

## 離婚買房限制 深圳傳優化政策

### 適度放寬

深圳將會優化離婚買房追溯3年的限制。內地傳媒引述深圳市住房公積金管理中心工作人員稱，離婚後只要他們重組了家庭，無論是否再婚或復婚，不再追溯其此前離異時的情況，會按現有家庭實際擁有房屋的套數，去審核購房資格。但離婚後的單身人士購房，仍要追溯其離異前的房產套

數情況。據2020年8月官網公布的信息：夫妻離異的，任何一方自離異之日起3年內購買商品住房的，按離異當日原家庭擁有的住房總套數計算。

若離異前家庭名下在本市有一套商品住房，且符合其他購房條件，離異後無房一方可以藉成年單身人士身份在本市購買一套商品住房；若離異

前家庭名下在本市有兩套及以上商品住房，離異後任一方在本市均不得購買商品住房。

上述工作人員還表示，相關政策目前仍然在前期優化當中，還未發布具體的政策，因此當前購房資格的審核仍然要以具體審核結果為準，但如果不着急購房，可以再等待具體政策出台。

## 綠債首日認購勝去年 中銀：人均10手

【大公報訊】特區政府發行的第二批綠色零售債券(04273)昨日起接受認購，由於保底息有4.75厘，銀行和券商接獲的認購申請普遍較去年第一批(04252)踴躍。市場人士表示，相信今批綠債會錄得超額認購，建議資金充裕的投資者認購5至8手，以增加穩中的機會。

本港最大型零售銀行滙豐表示，在保證息率達4.75厘的情況下，新一批綠債首日認購反應熱烈，客戶平均認購金額高於去年綠債開售首日。其他大型零售銀行方面，中銀香港亦指客戶的認購反應理想，人均申請10手，較往年的7手為多，客戶主要透過電子渠道申請。

渣打香港表示，綠債首日平均認

購手數較去年增加近三成，而七成以上客戶透過網上渠道遞交申請。恒生銀行指出，首日總認購人數及金額均超越首批綠債紀錄。

中信銀行(國際)接獲的認購人數與去年相若，總認購金額上升，最高認購金額為50萬元(50手)，平均認購12萬元(12手)，較上一批綠債升近三成。參考上一批綠債的分配結果，認購4手以下可獲全數分派，建議資金充裕的投資者可認購5至8手。

工銀亞洲客戶認購反應踴躍，總認購金額及人數分別較去年上升四成及一倍，每人平均認購約12手。該行零售業務與財富管理部副總經理尹可豐表示，整體而言，預期新一批綠債認購反應會較往年更熱烈，並錄得超

額認購。星展香港表示，投資者普遍預期美國的加息步伐已接近尾聲，加上今次保底息率增加至4.75厘，相信認購反應會較去年為佳。

### 耀才：有客戶申請300手

券商接獲的認購反應同樣熱烈。耀才證券行政總裁許鏗彬表示，首日的認購人數及額已超去年，吸引近1.3萬人申請，涉及金額近2億元，大多認購10至15手，更有客戶認購300手；由於主要認購對象為「好息」的客戶，故八成半以上為現金認購。

老虎證券(香港)機構部執行董事陳紀賢表示，老虎證券零售客戶首日認購綠債的反應不俗，客戶平均認購約8手。

### 綠債首日認購反應

| 年期   | 3年   |
|------|--|
| 每手面額 | 1萬元  |
| 發行額  | 150億元；可視乎市場情況提高至最多200億元                              |
| 利息   | 每6個月派息一次，年息釐定以浮息或定息計算，二者以較高者為準。其中浮息部分與通脹掛鈎，定息則為4.75厘 |
| 認購期  | 9月18日至9月28日下午2時                                      |
| 認購資格 | 所有持有有效香港身份證的投資者                                      |
| 發行日  | 10月10日   |

  

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 滙豐銀行 | 反應熱烈，客戶平均認購金額高於去年           |
| 中銀香港 | 人均認購10手，較往年的7手為多            |
| 恒生銀行 | 首日認購人數及金額均超越首批綠債紀錄          |
| 渣打香港 | 認購反應理想，首日平均認購手數較去年增加近三成     |
| 信銀國際 | 認購人數與去年相若，平均認購12手，較上批綠債升近三成 |
| 星展香港 | 首日認購人數少於去年，但認購金額顯著上升        |
| 工銀亞洲 | 首日認購人數較去年升一倍，平均認購約12手       |
| 招商永隆 | 平均認購逾10手，最高50手              |
| 花旗香港 | 認購反應正面，數字符合預期               |
| 耀才證券 | 近1.3萬人認購，大多認購10至15手         |
| 老虎證券 | 平均認購約8手                     |

## 潘功勝：加大金融支持 吸引外資

【大公報訊】中國人民銀行行長兼國家外匯管理局局長潘功勝主持召開外資金融機構和外資企業座談會，聽取有關意見建議，研究加大金融支持穩外資、穩外資力度，進一步優化外商投資環境有關工作。潘功勝表示，積極吸引和利用外商投資，是推進高水平對外開放、構建開放型經濟新體制的重要內容。下一步，將持續優化政策安排，營造市場化、法治化、國際化一流營商環境，不

斷提升金融服務質效，助力高水平對外開放。

摩根大通、滙豐銀行、德意志銀行、法巴、瑞銀證券、三菱日聯銀行、特斯拉、巴斯夫、托克、施耐德等外資金融機構和外資企業參加座談會，並介紹了在華情況，普遍認為近年中國金融業開放穩步推進，金融服務外資外貿能力持續提升，希望進一步完善相關政策安排，持續優化營商環境。

## 便利妥夥AiDLab AI檢測口罩

【大公報訊】實習記者林道楠報導：採用人工智能(AI)技術的企業日益增多。恒安國際(01044)旗下醫療用品公司便利妥，與香港人工智能設計研究所AiDLab簽署合作備忘錄，在口罩產品檢測工序中首次引入AiDLab研發的人工智能紡織檢測系統(AiTIS)。AiDLab董事局主席黃永德表示，是次合作是產學研通力合作的最佳產業化案例，不僅確保本港口罩產品質量和供應鏈的可靠性，還促進為行業和社會帶來正面影響的創新研發和可持續發展。

### 準確率99% 月省成本10萬

AiTIS系統結合AI、圖像處理等多項技術，實時監測生產過程，通過工業相機鏡頭捕捉口罩物料影像，再經由計算機演算即時找出產品瑕疵。便利妥執

行董事李偉樑表示，相較於過往主要依靠人手目測進行外觀質量判斷，該系統最高速每分鐘可檢測500個口罩，準確率達99%以上，使口罩生產速度提升25%至30%，耗損率下降5%至10%。應用全自動化檢測系統後，每月可為企業節省約10萬元的人工成本。



▲便利妥李偉樑(右二)表示，口罩生產引入AiTIS系統，使生產速度提升25%至30%。左二為AiDLab黃永德。