

# 無錫武漢西安取消限購



【大公報訊】

江蘇無錫、湖北武漢、陝西西安宣布取消限購。廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉稱，限購政策未來會持續調整，保留中心區限購的城市有3種情況，分別是一二線熱點城市中的核心區域，近年來人口集聚規模大、樓市基本面較好的城市，供求關係極易緊張，漲落彈性大的城市等。

本月以來，瀋陽、南京、大連、蘭州、濟南、青島、福州、合肥、鄭州、無錫已全面取消限購政策；天津、蘇州、廈門、珠海、西安、武漢局部取消限購政策。無錫市房地產調控領導小組辦公室發布的《通知》包括優化土地出讓政策；用

足用好房地產調控工具箱；進一步滿足各類群體的住房需求；加快城市更新建設和推動存量改造；進一步優化營商環境；調整改進相關管理辦法六方面。

## 各地用足用好調控工具箱

在用足用好房地產調控工具箱方面，無錫除全市取消限購，還降低購買首套房、二套房房貸最低首付比例，至分別不低於20%及30%等，以及降低房貸首付比例；落實「認房不認貸」政策；指導商業銀行有序下調存量房貸利率。但全市仍保留限售政策。

武漢市住房保障和房屋管理局昨日發布的《通知》，提出即日起取消武漢市

二環線以內住房限購政策，還提出調整住房公積金額度；居民換購住房給予稅務補助、購房消費券等十條政策（見附表）。

武漢《通知》即時執行，各區可結合實際制定促進本轄區房地產市場平穩健康發展的支持政策。無錫的《通知》明確，相關措施能夠直接落實，自公布之日起實施；需要相關部門出台配套政策實施的，以相關部門的另行通知為準。

西安市住建局除取消西安市二環以外區域限購，還提到全面推行「帶押過戶」，落實好換購住房退稅優惠政策。加大剛性和改善性住房供給，做好價格監測指導。嚴格執行房地產銷售信息公開制度，全面推行新建商品房「交房即交證」等。

## 武漢促進房地產平穩發展措施（部分）

- 取消武漢市二環線以內住房限購
- 對多子女家庭在購房貸款時，購買的第二套住房認定為首套住房，購買的第三套住房認定為第二套住房。對已有兩套住房的家庭，在掛牌出售或出租一套的前提下新購一套住房的，購房貸款時認定為第二套住房
- 今年9月19日至12月31日，對出售原有住房並在半年內購買新建商品住房和購買新建商品住房後至房屋交付前出售原有住房的納稅人，由購買新建商品住房所在區財政部門對其出售原有住房已繳納的增值稅按計稅價格的1%給予補助
- 今年年末前，對購買首套新建商品住房的，可享受1萬元人民幣家電傢俱數字消費券或購房消費券。對房交會期間購買首套住房的，按契稅應繳額給予補助優惠，購買第二套住房的，按契稅應繳額的50%給予補助優惠
- 今年年末前，住房公積金繳存職工購買自住住房的，貸款額度可按職工家庭當前可貸款額度上浮20%，同時不超出武漢公積金貸款的最高貸款額度
- 近3年未發生債務違約行為、集團及所屬企業在武漢未發生過重大質量安全事故、未因自身經營原因引起群體性信訪、無被法院列為「失信」、「限高」紀錄的房地產開發企業，可以納入「白名單」管理，可申請提前辦理預售許可

# 港股抵買 市盈率低於10年均值

## 恒生投資料美明年減息 看好債券表現

港股今年表現疲不能興，是少數錄得負回報的環球主要市場。然而，恒生投資管理董事兼投資總監薛永輝昨日在記者會上表示，恒指現價市盈率（PE）低於過去10年均值，反映港股估值具吸引力，考慮到目前市況，投資者可以買入具股息派發持續性的高息股。對於穩健型投資者，他又認為，投資級別債券是值得考慮的選項；美國明年或開始減息，將利好債券價格表現。

大公報實習記者 林渣楠

恒生投資管理發表第四季投資市場展望。薛永輝表示，今年環球股市整體表現大致上錄得正回報，主要環球股市中，歐美及日本等股票市場表現較為突出。相對地，內地和香港股市表現則較為落後，並錄得跌幅。不過，投資者應該關注歐美及日本市場一旦遇到獲利盤拋售，投資者將鎖定利潤離場；當美股出現調整，內地及香港股市表現有可能轉好。

## 推薦持續派息的高息股

薛永輝稱，國際投資者對中國經濟存在悲觀情緒，但投資者應該留意，恒指現價市盈率仍低於過去10年的均值，反映港股估值具吸引力。投資者可考慮以指數投資捕捉大市反彈。此外，在現時市況下，投資者也可買入具派息持續性的高息股。

對於穩健型投資者，薛永輝建議可考慮投資級別債券。因為美國加息周期或接近尾聲，債券價格進一步下跌的風險降低，現在配置債券有助鎖定相對較高收益率，並且明年減息預期亦對債券價格利好。他續指，投資級別債券價值波動性較低，尤以亞洲及香港債券抗跌能力相對較高，當中香港亦不乏高質素債券選擇。投資者可根據風險胃納，選擇合適的投資方

式。對於美國國債孳息曲線倒掛會否伴隨經濟衰退，他認為現時可能言之尚早，原因是明年美國總統大選或將產生政治變數，屆時潛在推出刺激政策，會令美國經濟不一定出現衰退。

## 接手盈富一年 資產規模創新高

昨日（19日）是恒生投資接任盈富基金（02800）經理人一周年，資產規模及發行單位創24年以來新高，其中資產規模較成立時增近3倍至1291億元。恒生投資董事兼行政總裁李佩珊表示，將持續探索盈富基金於不同領域的可能性。為開拓盈富基金投資受眾，恒生投資正研究開拓香港以外的市場，包括內地及亞太地區市場，考慮以連接基金的合作模式引入當地零售投資者。她透露，目前正與1至2個亞太區市場洽談。另外，她又表示，雖然ETF通有助推動盈富基金資產規模，但仍需更努力與業界進一步溝通以提升滲透率，目前內地主要以機構客戶為主。

就恒生投資未來業務發展，李佩珊稱，該公司將着眼與本地政策發展相關的機遇，包括發展家族辦公室業務；在內地發展，隨著ETF通的發展，將加強與內地金融機構的互動。



## 觀望聯儲議息 港股成交不足800億

【大公報訊】美國聯儲局舉行議息會議，投資者觀望情緒濃厚，港股全日窄幅上落。恒指收市升66點，報17997點；科技指數未止跌，回吐2點，報3984點。主板成交縮窄至不足800億元，僅錄762億元，較上日減少9%。內地資金經港股通入市資金亦降至147億元，減少20%；淨買入約35億元，減少60%。港股通資金主要流入盈富基金（02800），合共買入9.33億元，淨買入9.3億元。

個股表現方面，燃氣股近期走強。新奧能源（02688）昨日股價升5.5%，連升6日，報62.3元，是表現最佳藍籌股；昆侖能源（00135）股價升7%，6.87元，連升第5日。中國燃氣（00384）昨日股價升3.1%，報7.52元。

## 股份回購額增1.75倍

另外，恒指公司發表網誌指出，

香港上市公司2022年合共回購股份總額1049億元，按年增加175%；而截至上周五（15日），上市公司今年的回購股份總額已達735億元，相當於去年全年總額的70%。簡單推斷，2023年度預計回購金額可能達到929億元，是之前5年平均水平的3.9倍。一般而言，股份回購是因上市公司認為股票被低估，希望藉此支撐股價並改善財務狀況。高水平的回購金額或能反映出上市公司認為，在港股上市的股票在2022年和2023年年初至今被低估，促使其在期內「逢低買入」。

恒指公司表示，鑒於恒生指數成份股的回購金額達到636億元，佔2023年年初至今港股股票回購總金額的87%。對於尋求衡量藍籌股表現及有意追蹤股票回購主題的投資者來說，恒生指數將是港股市場指數首選。

## 恒生投資最新資產配置建議

- 下半年投資者需謹慎部署股市，關注公司估值和基本面
- 保持較高債券配置，增持中短期投資級別企業債
- 新興國家股市或續有上升潛力，看好印度及個別拉丁美洲市場
- 內地政府或加強經濟刺激政策，有望迎來一波向上行情，但需要留意地緣政治風險及中美關係的變化
- 黃金長線仍有機會，預期油價趨穩

大公報實習記者林渣楠整理

◀昨日是恒生投資接任盈富基金（02800）經理人一周年。圖為恒生投資董事兼行政總裁李佩珊（左）及恒生投資董事兼投資總監薛永輝（右）。

## 瑞銀料政策加碼 兩地股市勢反彈

【大公報訊】實習記者林渣楠報道：中國8月份經濟增長有所改善，優於市場預期。瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤表示，經濟增長動能或已觸底反彈，房地產活動可能接近底部，料未來刺激政策將繼續加碼，故維持對2023年實際GDP（國內生產總值）增長4.8%的預測。她亦指，房地產下行周期如何演進，以及政策放鬆的幅度和節奏，仍是未來經濟增長的最大不確定性。

汪濤認為，中國有必要進一步放鬆貨幣和信貸政策，以配合房地產和財政政策

放鬆，包括進一步下調政策利率10至15個基點，以及支持信貸增速在2023年底溫和反彈至9.6%。人行上週可能是今年內最後一次降準，未來幾個月或使用其他政策工具提供流動性支援和擴張資產負債表。

瑞銀中國股票策略研究主管王宗豪亦表示，中國股市或已見底，有理由更加樂觀。在當前情況下，餐飲、休閒、啤酒等消費子行業股份，以及互聯網股份表現或較好。瑞銀以這些行業搭建投資組合，並納入具有防禦性的高速公路。航空、銀行、材料和汽車等行業則不被看好。

## 花旗大削恒大目標價六成

【大公報訊】恒大地產近日連續增加多條被執行人信息，加上據傳恒大財富管理層被採取刑事強制措施，在多重不利因素影響下，中國恒大（03333）股價插一成至0.55元。花旗發表報告指出，恒大持續推進不同措施以緩解流動性壓力、解決債務問題，但考慮其背負的巨額負債，經營前景存在重大挑戰，債信資源能否產生預期價值仍是未知數。該行維持恒大「沽售」評級，目標價由1.3元下調六成至0.5元。

據天眼查，恒大旗下恒大地產再度新

增4條被執行人信息，執行金額標的共9.3億元（人民幣，下同），涉及金融借款合同糾紛等。目前恒大地產被執行人信息超過590條，被執行總金額超過548億元，並有多項限制消費令、失信被執行人及终本案件信息。

里昂表示，8月內房銷售維持低水平，首8個月商品房銷售面積按年下滑7.1%，反映開發商對後市展望仍存在不確定性，雖然受惠近期政策支持，市場表現或有改善，但要實現按年正增長仍有一定困難。

## 融創境外債重組 獲99%贊成通過

【大公報訊】融創中國（01918）繼早前宣布通過境外債務重組方案後，據傳，公司就債務重組問題向紐約南區法院申請破產保護（即美國《破產法》第15章），就在香港的有關協議安排重組獲取認可。有業內人士指出，在非美國企業的重組過程中，進行第15章的認證是例程序，加上融創美元債受到美國紐約法管轄，因此在香港的重組計劃需得到相關認可，從而確保有效性。

## 在美國申請破產保護

據了解，申請第15章認證不會改變重組協議的任何條款，同時有助於防止債權人透過紐約法來規避經由香港法院裁定的重組條款。

融創的這番操作在地產界並不陌生，就在上個月，中國恒大

（03333）也根據美國《破產法》第15章在紐約申請破產保護，以解決債務問題，恒大並強調，該舉措不涉及破產申請，是正常推進境外重組程序的一部分。業界當時便預計，將有其他內房仿效恒大做法。

回到近日，融創在周一（18日）宣布境外債務重組方案獲投票通過，有2019名計劃債權人親身或委任代表出席並投票，其中2014名投票贊成，債權人通過率達99.75%，債務總額通過率達98.3%，在業內屬高水平。融創隨後公布，將獲得股東批准發行的強制可轉換債券限額提升至27.5億美元，緊隨可轉換債券、強制可轉換債券及控股股東債券悉數轉換後，公司主席孫宏斌持股將降至24.74%。

有分析指出，融創的債務重組已

到關鍵時刻，若順利完成，公司將有望成為出險頭部內房中首批實現債務重組計劃的企業之一，加上近期在北京的融創壹號院項目開盤即大賣、於月初重返港股通等利好，或有助重振市場信心。



▲融創有機會成為首批實現債務重組的內房企之一。