

# 用新思維、新辦法加快北都建設

北部都會區是本港未來主要的土地供應來源及發展新引擎，也是很多內地、外國高科技企業迫不及待大展拳腳之地。特區政府正積極考慮透過「片區開發」模式、引入「地花」概念，加快北都建設，同時減輕政府的財政壓力。事實上，在內外環境已然改變的情況下，特區政府勇於突破自我，大膽創新，用新思維、新辦法、新路徑解決面臨的問題，是有為政府與高效市場更好結合的典範。

香港發展土地的傳統模式，是政府先向立法會申請撥款，完成收地及土地平整程序後，再將土地賣出，獲得資金回籠。然而，疫後香港的發展環境發生重大變化。一方面，香港連年錄得逾千億元赤字，資金流緊張；另一方面，在房地產市場低迷之際，發展商買地意向不高，導致政府推地多次流拍，這大大影響了政府的財政收入，傳統發展模式顯然已經不合時宜。

再者，在高質量發展的今天，特區政府強調發展土地需要提量、提質、提效，過去那套按部就班的發展模式曠時廢日，既有違新施政理念，亦與市場需求嚴重脫節。發展局局長甯漢豪接受大公報記者訪問時表示，很多內地企業在

不同場合表達「正在等着特區政府推出土地，會作出適當的部署」的意向；在港外國商會也不時找上門來，要求對北都發展作出簡介，因為他們對北都很有興趣。時間不等人，形勢不等人，特區政府必須打破傳統舊框框，用創新方法解決目前的新問題。

「片區開發」應運而生。政府只需要劃出一大片土地，讓有興趣的企業或合組的財團投地發展，自行負責土地平整、基建、規劃及發展。很多大企業都有自己的發展模式，對於如何善用土地資源，他們比特區政府更專業。譬如說，如果片區中有山坡、河流或池塘等自然環境，未必需要全部平整，反而可用保育方式，使之成為一道風景線。對特區政府來說，既節省一筆平整土地的經費，又可以縮短發展周期，加快建設速度，何樂而不為？

沙嶺創科用地有機會成為北都的首個片區。沙嶺已有兩公頃已平整土地，連同周邊有潛力發展但未平整的土地，發展面積可達10公頃，特區政府有意將之發展為數據園區，而創科工業局正就相關用地進行意向調查。發展局會配合創科工業局的計劃和構想，制定相應的招標及地契條款。另外，新田科技城、

打鼓嶺新市鎮、坪輦、流浮山等區域，都可以應用片區發展的概念。

片區開發適合於大面積土地，對於面積較小的土地，特區政府有意引入「地花」概念。「地花」與「樓花」類似，樓花是樓尚未建好，發展商已開始賣樓；地花則是土地尚未平整，政府就推出招標。稍後推出招標的洪水橋多層大廈用地，招標與土地平整同步進行，流程大為縮短，建設快馬加鞭。

「片區開發」概念來自內地開發區，其核心是善用市場的力量。從深圳搬遷到東莞的華為總部呈現一派歐陸風格，美輪美奐，堪稱片區開發的榜樣之一。香港取得相關經驗後，可以推而廣之，未來在發展公園、大型住宅區、旅遊區乃至填海區時都可以使用同樣的做法，更可以在未來實踐之中，創造出更多的新發展模式。

說到底，今日之世界已非昨日之世界，今日之香港亦非昨日之香港。不能用老眼光看待今日的新形勢，不能用舊思維解決今日的新問題，而是要因時制宜、因地制宜、因勢制宜，虛心引進成功先進的經驗做法，更主動識變、應變、求變，在變局中開創新局，推動香港發展轉型升級。

# 廣州放寬樓市政策

廣州落實房市新政，放鬆對港澳及外籍人士購房限制，建築面積120平方米以上的住宅不限購。此舉不僅有助消除庫存，活躍市場，也是貫徹大灣區居民同等待遇的重要一步，更有助於增加廣州對境外高端人士的吸引力，可謂一舉多得。

過去近20年間，廣州市對境外機構和個人實施限購政策，必須是自住自用，只能購買一套，還需要提供一些材料。新政策下，境外人士可在廣州市限購區購買一套120平方米或以下的住宅，但在非限購區，購買120平方米或以上的大單位，不限套數。

市場環境不斷變化，樓市政策需要與時俱進。近來內地房地產市場低迷，一些限購城市紛紛放鬆限購政策。廣州市之前已出台多項措施，優化房地產調控政策，包括降低首付比例、放寬非本地戶籍居民的購房條件。現在，廣州放寬對包括港澳居民在內外籍人士的限購，這使得廣州成為一線城市中樓市政策最寬鬆的城市之一。

相比廣州，深圳市去年9月先行一步，率先放寬港澳居民購買非住宅物業的限制，港人到深圳購買商用物業、公寓不限套數。在深圳廣州帶頭之下，相信內地其他城市會競相效法。

港人的購買力一向不容小覷，港人北上灣區城市掃貨不乏先例。隨着灣區基建交通的發展，這增加了港人北上消費和置業的吸引力。再說，相比香港的樓價，廣州、深圳等地的住宅便宜得多，北上工作及生活是越來越多港人的選擇。中銀香港曾發布一項港人大灣區置業的調查，在2700名受訪者中，46%表示會考慮在大灣區內地城市置業。

需要指出的是，廣州等地放寬限購政策，着眼點不僅是盤活樓市，更重要的是吸引更多境外高端人才和投資者前往置業，推動經濟高質量發展。畢竟，有一個「安樂窩」是吸引人才的必要前提。正在大力搶人才、搶企業的香港，其實也可以從中得到啟迪。

# 港交所籌備推國債期貨 豐富投資產品

## 梁鳳儀冀最後一公里近期完成 外資增持國債意願高

話你知

## 何謂國債期貨？

國債期貨是以標準化的國債交易合約為標的的金融衍生品，指通過有組織的交易場所預先確定買賣價格，並於未來特定時間內進行錢券交割的國債派生交易方式。國債期貨屬於金融期貨，是一種高級的金融衍生工具。它是在二十世紀七十年代美國金融市場不穩定的背景下，為滿足投資者規避利率風險的需求而產生的。

國債期貨亦是一種利率期貨，既能讓投資人資產配置，也能避險或較易套利。國債期貨的推出有助於提高債券市場定價效率，準確反映市場預期，從而有助於完善中國基準利率曲線，為各類金融資產定價提供堅實依據。

如果有了債券期貨，投資機構便可以利用債券期貨進行避險，因為期貨避險時，只要在到期前平倉，便不需要實物債券的交付，直接以保證金進行結算，從而能在降低交易成本的同时，也有避險的作用。

### 專家看好中國債券發展

**中國銀行（香港）有限公司 全球市場首席交易員張承棟**

● 國際主要債券指數相繼納入中國債券，反映中國債市達到世界級標準

**景順投資管理有限公司董事總經理及亞太區固定收益主管黃嘉誠**

● 目前中國仍有些投資工具在國際市場尚未使用的，而且有些機制也可以再優化

**港交所定息及貨幣產品發展部 高級副總裁周兆平**

● 港交所較長線的規劃有望在債券回購業務發掘互聯互通的機遇，正就相關發展收集市場意見

**渣打銀行（香港）有限公司金融市場大中華區及北亞宏觀交易部董事總經理馮思果**

● 中國債券市場的流動性不斷大幅增加，債券通成為外資配置中國資產的主要渠道

**富達國際亞洲固定收益主管朱蕾**

● 愈來愈多「老練」的交易員在中國債券市場追逐超額回報



互聯互通

債券通周年論壇昨日在港舉行。港交所行政總裁陳翊庭於論壇上透露，港交所正密鑼緊鼓地籌備10年期國債期貨，相信它會成為國際投資者管理人民幣資產利率風險的又一利器。證監會行政總裁梁鳳儀在同一場合上表示，期望國債期貨「最後一公里」在近期完成。

大公報記者 邵淑芬（文） 林良堅（圖）

▶ 債券通周年論壇昨日在港舉行，專家一致認為債券通及互換通的推出，有助吸引外資進入中國市場。



陳翊庭表示，國債期貨的推出，將有助於吸引更多的外資來投資中國的債券市場，推動中國金融市場的進一步開放和人民幣國際化進程。她指，中國是全球第二大債券市場，但是境外投資者的投資比例仍然比較低，目前僅約3%左右，這與中國的經濟體量完全不匹配，未來還有很大的提升空間。她認為，這意味着香港未來還有很多工作可做，包括債券通在內的互聯互通機制還有很遠的路要走。

### 助力中國資本市場雙向開放

陳翊庭續稱，今年不僅是債券通七周年，很快也要迎來滬港通十周年，互聯互通機制取得巨大成功，為推動中國資本市場的雙向開放做了顯著貢獻，也提升了香港作為國際金融中心的競爭力。

展望未來，港交所將繼續優化和拓展互聯互通機制，不斷豐富產品和提升服務，為香港和內地金融市場創造更大的共贏。

人民銀行宣布啟動支持境外機構使用債券通北向債券，繳納互換通保證金的業務。梁鳳儀表示，這不僅提升了境外投資者的資金使用效率，也增強了其持有人民幣資產



▲ 陳翊庭稱，互聯互通提升了香港作為國際金融中心的競爭力。

意願。她透露，證監會會指導場外結算公司在內的基礎設施機構，推動落實準備工作，預計年底能正式落地。

### 國債需求大 可產生規模效應

梁鳳儀指，中國債券市場規模不斷增加，也增加了風險管理的需要，香港在其中扮演著非常重要的



▲ 梁鳳儀指，香港在內地債市的角色。證監會會指導場外結算公司在內的基礎設施機構，推動落實準備工作，預計年底能正式落地。

角色。她表示，境外投資者可通過互換通與內地投資者進行利率衍生工具交易，而互換通作為對沖在岸利率風險有效工具，開通短短一年，海外參與者的數目已經增加超過一倍，而且日均成交額也上升了三倍。

梁鳳儀續稱，本港在固定收益業務有強勁的優勢，外資機構對國債產品的需求高企，但市場需要規模效應，證監會歡迎國家財政部持續在港發行國債。香港證監會正在與不同監管機構研究各項措施，大力發展香港固定收益業務，鞏固香港作為國際金融中心的地位。她指，香港離岸人民幣債券的發行額今年第一季較去年同期增長15%，國家財政部與人民銀行今年加大發行人民幣國債的規模，推動香港固定收益業務的發展。

2024年1月至5月數據

債券通最新數據

● 債券通北向通投資者：821個

● 境外投資者持有銀行間市場債券總額：4.22萬億人民幣

● 債券通北向通日均交易量：445.7億人民幣

● 債券通北向通交易量：4.6萬億人民幣

大公報記者整理

# 外資買中國債券 2/3經債券通

### 橋樑作用

財政司司長陳茂波出席債券通周年論壇2024致辭時表示，隨着各項提升結算效率的優化安排相繼實施，債券通南向交易在2021年推出，成為了連接內地與國際債券市場的重要橋樑。債券通北向通的成交量一直在增長，由最初剛推出的首月平均每天15億元人民幣，增長到今年5月的日均約466億元人

民幣（1月至5月為445.7億元人民幣），增長超過30倍，是境外投資者配置內地債券資產的主要途徑。

陳茂波指，去年國際投資者投資中國債券的交易總量超過15萬億元人民幣，其中約三分之二是通過債券通進行。他續稱，利率互換通北向業務自去年5月上線以後，讓境外投資者可以更好管理債券和各類人民幣資產的利率風險，與債券

通的發展相輔相成。今年6月，互換通日均成交名義本金達到了135億元人民幣，是去年5月推出時的超過4倍。

### ETF通擴容本月22日實施

他表示，在中央的堅實支持、兩地部門和監管機構的共同努力下，過去一年互聯互通繼續迎來多項新的進展。從今年1月公布的「三

聯通、三便利」、4月公布的五項推進兩地資本市場深化合作的措施，再到5月公布進一步提升互換通機制，這些新舉措為內地和國際投資者提供更多的投資和風險管理產品。其中，滬深港ETF通的擴容將於本月22日正式實施，進一步豐富境內外投資者的產品選擇，有利吸引更多資金流入兩地的資本市場，有利市場的長遠發展。