

深南山人才地建限價盤

建成後單價不逾4.85萬 低現時同區二手近四成

深圳4宗居住用地昨日在深圳土地交易中心出讓，分別位於南山南頭、龍華民治、龍崗寶龍和坪山馬巒山，總起價34億元(人民幣，下同)，吸引了中海、金地、保利、龍光、平安、華潤置地等14家房企參與競拍。不過，此次拍地，深圳方面對其中兩塊人才住房用地建成後的售價提出了一些限制，其中，南山地項目建成後最高銷售單價不得高於4.85萬元/平方米，較目前地塊周邊二手房的叫價低39%至51%。對於人才房與周邊商品房差價巨大，有業內人士指出，日後深圳土地出讓會有如香港的私樓和居屋市場，兩者的供需會平衡發展。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



深圳南山聚集了不少高科技企業，令當地樓價近年快速飆升。圖為位於南山區的騰訊總部大樓。 資料圖片

此次拍地，深圳提出了一些限制。其中，南山南頭、龍崗寶龍兩宗為人才商品房地，最後由深圳安居集團以總價8.55億元拿下。其中，南山南頭街道T503-0063人才住房用地，成交價3.91億元。該地塊面積約為3,285平方米，建築面積約為18,313平方米，起價2.7億元，最高限價3.9億元；項目建成後，人才住房銷售均價不低於4.62萬元/平方米，最高銷售單價不低於4.85萬元/平方米。

將設一定年期禁止轉讓

而目前該地塊周邊的二手房，叫價普遍為6萬-10萬/平方米，即日後新房價比現時二手叫價低39%至51%。市場人士估計，該項目建成後與周邊巨大的價格差將引發熱烈的申請搶購。據悉，上述人才住房在一定年限內實行封閉流轉。

對於南山人才房地規定的售價較市面的二手叫價存在較高差價，深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，地塊由深圳安居集團競標，其與開發商不同的是，安居集團以滿足市民居住要求為目

的，不像開發商以盈利為目的。而商品房與人才房是兩個市場，與香港的私人住宅和居屋是同一道理，房價差距在三成、四成左右是正常水平。

商品與人才房比例維持4：6

他說，從過去三年深圳土地拍賣來看，2018年深圳以人才用地為主，到2019年又變為商品房用地為主；今年以來，土地拍賣又以人才房為主。可以看到，政府對於人才用地和商品房用地都較為重視，從已出政策看，未來商品房和人才房總體供應比例會維持在4：6，兩者都不可或缺，會略向人才用地傾斜，但不會過度失衡。人才用地供應保障群眾基本居住需要以及加大人才吸引力度，商品房保障市場需要，兩者共同平衡供需，穩定市場。

另外，龍華民治、坪山馬巒山宗地的建設住宅類型為普通商品住房，採用「雙限雙競」的辦法以掛牌方式出讓。民治街道A808-0020宗地面積為23,558.38平方米，建築面積117,790平方米，掛牌底價21.28億元，最高限價為30.85億元，地塊

南頭街道部分二手房叫價(人民幣)

物業名稱	價格
紅花園	6.6萬元/平米
馬家龍花園	7萬元/平米
萬象新園	9.14萬元/平米
東方美的苑	8.47萬/平米
方卉園	7.6萬/平米

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

僅要求建成後的普通商品住房銷售均價不得高於6.72萬元/平方米。由於該地塊在民治街道，緊鄰深圳北站，而目前周邊很多二手房價格已高達8-9萬元/平方米，因此新房的限價與目前二手房價，也有16%至25%的溢價空間。在14家房企激烈爭奪下，最終由中海深圳房地產開發有限公司以30.85億元奪得，折合樓面價4.16萬元/平方米。

金管局人幣流動性安排額度近用盡

香港文匯報訊(記者 蔡競文)人民幣匯價近日強勢，市場上人民幣見緊縮，路透EIKON終端昨顯示，香港金管局100億元人民幣日間回購協議流動性安排的額度，昨日幾乎被用盡。昨日中午11時，日間回購協議流動性被調用98億元，至下午2時，仍有95億元已被調用，另外金管局指定的一級流動性提供行也提供了60億元的流動性；金管局提供的隔夜回購協議流動性100億額度則未被動用。

離岸市場對人幣需求大

近期離岸市場對人民幣需求旺盛，導致離岸人民幣流動性持續趨緊。截至昨晚9時，離岸人民幣兌美元即期報6.7381元，上一交易日收報6.7428元。在岸人民幣即期收報6.353元，上日則收報在6.7358元。

人民銀行近日為壓抑人民幣升勢，已將遠期售匯業務的外匯風險準備金率從20%下調為零，不再防範人民幣貶值，人民幣出現回調。不過，有跨國銀行表示，中國為人民幣升值降溫的舉措幾乎不可能阻止其進一步上漲，因中國經濟強勁，加上接近紀錄高位的收益率優勢吸引資金穩定地流入。

瑞典北歐斯安銀行(SEB)駐新加坡的亞洲策略主管Eugenia Victorino表示，預期人民幣會保持升值趨勢，到2021年底將接近6.60元。高盛則預計人民幣12個月後將升至6.50元。

分析師表示，在世界其他地區經濟萎縮之際，中國經濟料將保持增長勢頭，會吸引充足資本流入，支持人民幣持續升值。麥格理銀行中國經濟部門主管Larry Hu認為，資金繼續流入債市加之流出資金有限，或將持續提振人民幣，進而吸引更多資金流入。

仲量聯行：滬商業地產租賃需求復甦

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)隨著疫情得到有效控制，上海房地產市場需求面逐步改善，商業地產租賃需求顯著回升。仲量聯行昨發布《2020年第三季度上海房地產市場回顧》指，三季度上海零售物業淨吸納量回正，為21,000平方米。自7月以來，影院的有序開放，標誌著購物中心所有租戶類型均步入恢復階段。儘管餐飲類租戶恢復相對較慢，但隨著營業收入降幅持續收窄，租賃需求亦在逐步回升。仲量聯行中國區零售地產部總監陳然分析，受到汽車展廳、生活館以及美妆集合店拓店需求支撐，三季度零售物業市場整體租賃活躍度有所提升。

空置率由二季度的12.5%降至11.8%。中高端購物中心營業額持續恢復，使業主信心和品牌承租能力均得到穩步提升，期內核心商團零售物業首層租金企穩，至48.6元(人民幣，下同)/平方米/天，環比增0.2%。不過，在非核心商團，較高的市場存量及相對緩慢的租賃進度，令空置率由11.4%升至11.6%；非核心商團整體首層租金環比仍下跌1.9%，至18.9元/平方米/天。

核心商圈空置率趨降

隨著疫情影響減弱，業主積極展開租戶調整，滬核心商圈

至於A級辦公樓，非中央商務區帶動租賃需求回暖。三季度上海非中央商務區的淨吸納量錄得15.6萬平方米，高於二季度的8.6萬平方米和一季度的負3.3萬平方米。中央商務區在過去兩個季度淨吸納量均錄得負值後，三季度淨吸納量首次回正，達到6,200平方米。

恒大擬折讓最多15%配股籌逾百億

香港文匯報訊 中國恒大(3333)被指捲入債務危機，市場傳出其將配股集資消息。據市傳最新銷售文件顯示，恒大擬以先舊後新方式配股集資最多84.3億元。恒大擬發行4.9億股股份，每股作價介乎16.5至17.2元，較昨日收市價折讓11%至15%。

恒大周一收市報19.34元。恒大配股用途主要為現有債項再融資，以及作為一般營運資金。

設有90日禁售期

銷售文件又透露，恒大配股提供了增發機制，最多可額外

配發1.2億股，令總集資額最多達100.65億至104.92億元。

同時，配股股東設有90日禁售期，交易預計周三(14日)正式上板成交。瑞信為是次交易聯合配售代理。

恒大早前傳出陷入財困風波，資金鏈或斷裂。期內，恒大否認傳聞，而恒大地產大部分戰略投資者也在相若時間同意將優先股轉為普通股，解除恒大回購責任，紓緩恒大資金狀況。

外電本周引述消息人士指，恒大旗下的恒大地產集團，計劃發行5年期總值20億元人民幣的企業債。

國聯國金聯姻告吹 券商股散水

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)國聯、國金證券「蛇吞象」聯姻告吹，連累A股券商板塊昨日迅速熄火。國聯、國金證券12日晚雙雙發布公告稱，由於交易相關方未能就本次重組方案的部分核心條款達成一致意見，經研究後決定終止籌劃本次重大資產重組事項。

合併失敗被市場解讀為大利空，但昨日兩大事件主角復牌後的表現卻大相逕庭。國金證券高開1.37%，盤中最高升6%，收市仍有2.88%的升幅。國聯證券早盤低開3%，收市跌幅更達5.91%。整個

券板塊受到壓制，除了國金證券、海通證券，其餘券股全線飄綠。

券板塊受壓，A股大盤也走勢猶豫。滬深股指窄幅震盪，最終滬綜指收報3,360點，漲1點或0.04%；深成指報13,798點，漲90點或0.66%；創業板指報2,784點，漲7點或0.26%。兩市共成交8,349億元人民幣，較前日收窄約一成半。

調查：本季機構投資者整體心態穩定

另外，上海財經大學應用統計研究中心、上海

社會調查研究中心上財分中心昨日發布的「2020年第三季度上海財經大學上海市社會經濟指數系列」顯示，今年三季度上海財經大學上海市機構投資者信心指數為124.81點，環比基本持平，同比則下降3.45點，表明本季度機構投資者對市場的看法積極，整體心態穩定。

不過，在關於「和過去六個月相比，您預期未來六個月內股票市場的大盤指數將如何變化？」的調查中，認為上漲的受訪者佔比由39%升至54%，認為下跌的由42%降至32%。

投資理財

央行行長言論抑制 日圓暫橫行

金匯動向

馮強

申請酒牌續期公告
OYSTA+ & GRILL+

現特通告：吳子惠其地址為香港新界沙田博康邨博康樓1609室，現向酒牌局申請位於九龍旺角太子道西193號新世紀廣場五樓511-521號舖MK-07-103單位OYSTA+ & GRILL+的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2020年10月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
OYSTA+ & GRILL+

Notice is hereby given that Ng Tsz Wai of Room 1609, 16/F., Pok Tai House, Pok Hong Estate, Sha Tin, N.T. H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OYSTA+ & GRILL+ situated at Unit MK-07-103, Shop Nos. 511-521, Level 5, MOKO, 193 Prince Edward Road West, Mong Kok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th October 2020

申請會社酒牌續期公告
皇雀會

現特通告：李新其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C室，現向酒牌局申請位於九龍旺角西洋菜南街74-84號旺角城市中心7字樓-8字樓皇雀會的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2020年10月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
KC. CITY

Notice is hereby given that Ms. Li San of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Bldg., 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of KC. CITY situated at 7/F-8/F, Mongkok City Centre, 74-78 Sai Yeung Choi Street South, Mongkok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th October 2020

美元兌日圓上周尾段連日受制106.00至106.10之間的阻力後走勢偏弱，本月初曾回落至105.25附近1周低位，周二大部分時間窄幅處於105.25至105.50之間。日本厚生勞動省上周五公布8月份人均工資下跌1.3%，連續5個月下跌，而人均實質工資則按年下跌1.4%，連續6個月下跌，日總務省公布8月份兩入或以上家庭的月度平均消費支出下跌6.7%，按年的實質支出亦有6.9%跌幅，僅較7月份的跌幅稍為放緩，數據未有太大改善之後，日本經濟產業省的數據顯示8月份零售銷售按年下跌1.9%，並且是連續6個月下跌，該些數據明顯不利日本第三季內需表現，引致日本8月份核心消費者物價指數年率亦掉頭下跌0.4%，日本經濟陷入通縮風險。

另一方面，日本央行行長黑田東彥自7月份政策會議率先表示受疫情影響的經濟已經見底，本月初又再次重申日本經濟在第二季見底，顯示日本下半年經濟將較上半年改善。但隨着日本8月份經濟數據反映日本內需表現依然不振，央行的2%通脹目標仍難以達標，黑田本周的言論已傾向在有需要時作出新的寬鬆行動，抑制日圓連日來的反彈走勢，不排除日圓現階段繼續橫行走勢。預料美元兌日圓將暫時上落於104.50至106.50水平之間。

金價料上試1940美元

現貨金價本月初受制1,933美元附近阻力走勢偏軟，周二在1,910美元水平獲得較大支持後曾重上1,925美元水平。美元指數周二呈現反彈，一度回升至93.27水平，抑制金價升幅，不過現貨金價在1,910至1,920美元之間仍有頗強支持，有助減輕金價回吐壓力，預料現貨金價將反覆走高至1,940美元水平。

中澳關係趨緊 澳元復再受壓

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周二在三周低點附近徘徊，因投資者認為美國在11月3日大選後將推出大規模財政計劃來提振受疫情衝擊的經濟，支撐風險貨幣。儘管市場對於大選前達成兩黨認可的刺激方案的可能性持懷疑態度，但民主黨總統候選人拜登擴大對特朗普的領先優勢，促使投資者預期大選後會出台大規模刺激舉措。

美元兌加元超賣嚴重

美元兌加元走勢，圖表見RSI及隨機指數陷於嚴重超賣區域，而匯價在上周五開始止住跌幅，並在本周繼續守於1.31水平附近，或可望在短期有着回穩傾向。當前較近阻力先看1.32及25天平均線1.3250水平，關鍵將矚目於100天平均線，目前位於1.3375，上月底匯價正是未能衝破此指標而回挫。另外，倘若以自3月高位1.4667起始的累計跌幅計算，38.2%及50%的反彈水平將看至1.3630及1.3830。至於下方支撐預料為1.31及1.30關口，下一級看至1.2770水平。澳元兌美元周二顯著走低，市場憂

慮中澳關係惡化，中國已停止從澳洲進口煤炭。標普全球普氏能源資訊引述消息人士報道，中國國有公共事業企業和鋼廠已經接到海關口頭通知，立即停止進口澳洲動力煤和煉焦煤，市場人氣受到衝擊。雖然澳洲煤炭禁令沒有明確時間表，但消息人士對普氏能源表示，在兩國政府之間的政治緊張關係得到解決之前，澳洲煤炭進口仍將困難。澳洲貿易部長伯明翰(Simon Birmingham)周二表示，正在調查中國叫停澳洲煤炭進口的媒體報道，對兩國之間貿易緊張局勢升級的潛在跡象給予淡化處理。

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數已自超買區域回落，或見澳元兌美元即將再復受壓。較近支持預料為0.71水平，下一關鍵在上月底守穩的0.70關口以及100天平均線0.7080水平，倘若後市匯價跌破此兩區，預料澳元將再陷弱勢，延伸關鍵支持將看至200天平均線0.6785水平。至於上方阻力預估在上周高位0.7243，較大阻力看至0.7350及9月初高位0.7413。