

雄安新區實施現房銷售

發展商需承擔全部開發成本 杜絕爛尾樓

人民網消息指，《北京非首都功能疏解人員住房公積金提取政策對標北京實施方案》審議通過，雄安新區取消商品住房預售，實行現房銷售、精裝交付，「所見即所得、交房即交證」。雄安此舉意味開發商需承擔全部開發成本，杜絕爛尾樓，然而亦顛覆過去「預售、回籠資金、再投入開發」的快速開發模式，在當前的內地房地產市場情況下，市場十分關注「雄安模式」會否全國推廣。

◆香港文匯報記者 蔡競文



◆ 雄安新區取消商品住房預售，實行現房銷售。圖為民眾在雄安新區住房項目的展示中心沙盤前觀看樓盤。資料圖片

傳中證監就量化交易策略展開問詢調研

香港文匯報訊 有消息指，中國證監會最近幾周就量化交易策略向一些量化私募基金和券商展開問詢和調研。內地8月底祭出包括減半徵收印花稅和減緩IPO等重磅救市舉措，但股市行情仍舊低迷，受市場密切關注的量化交易遭到加強式監管。

內地量化基金規模逾萬億

據華泰證券等機構的報告，內地的量化基金規模在2021年底就已超過1.08萬億元（人民幣，下同），最負盛名的量化私募基金包括幻方量化、衍復投資和明泓投資。路透社引述消息人士指，中國證監會近幾周向一些主要券商了解融券賣空及其量化客戶的交易策略相關問題；另外，在中國證監會的指導下，滬深交易所向大型量化基金尋求有關該等機構盈利策略的信息，包括量化機構客戶的規模等。但上海和深圳交易所對路透社的詢問均回應稱「有關情況不屬實」。

8月底監管層推出組合拳救市，包括印花稅減半以及減緩IPO，不過由於中美關係緊張、中美負利差加劇、內地經濟復甦步伐放緩等因素，上證綜指仍在3,100點附近徘徊，昨日更跌破3,100點，深成指昨天下破10,000點整數關口。創業板指已跌破2,000點。路透統計指，截至9月20日，北向資金9月通過互聯互通機制對A股的淨賣出已超過200億元。



◆消息指，中國證監會近幾周向一些主要券商了解融券賣空及其量化客戶的交易策略相關問題。資料圖片

A股續挫 深成指跌穿萬點關

香港文匯報訊（記者 章蕪蘭 上海報導）美聯儲暫停加息，不過多數美聯儲官員預計年內還有一次加息，同時上調了明年與後年的利率預期，高利率水平或持續更久。A股昨日隨環球市場下挫，滬綜指及深成指分別跌破3,100點與10,000點整數關口，深成指刷新2020年4月以來新低。截至收市，滬綜指報3,084點，跌23點或0.77%；深成指報9,981點，跌90點或0.9%；創業板指報1,967點，跌19點或0.99%。兩市僅成交5,790億元（人民幣，下同），北向資金淨流出43億元。行業板塊中，除航運港口、通信、計算機設備、消費電子、船舶製造、裝修建材等少數板塊，其餘均收綠。貴金屬、旅遊酒店、食品飲料等板塊領跌。

廣州提出調整住房限購政策實施區域範圍、二手房增值稅免徵期「5年改2年」等政策，成為年內第一個部分放寬購房條件的一線城市。房地產板塊中，南國置業漲停，ST世茂、粵宏遠A漲超過2%。

華為概念股逆市升

華為全聯大會2023在上海召開，提出全面智能化戰略，致力於打造中國堅實的算力底座。華為概念股逆市走強，昇騰概念整體漲逾3%、華為昇騰漲1%。另外，中興通訊副總裁王欣暉日前透露，再過一個半月可以搜索兩個關鍵詞，一個是「3GPP」，一個是「6G」，會看到好消息，A股6G概念亦多股大漲。

方正證券分析，外在因素對市場短期走勢有影響，但中長期還是要靠A股內生動力，目前，量能不足仍然是大盤行情的主要制約，料當A股穿越震盪週期後，中期走強的趨勢不會改變。

城市規劃條例(第131章) 馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/26的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》（下稱「條例」）第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2023年9月8日將《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/26》（下稱「圖則」）發還城市規劃委員會（下稱「委員會」）以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/27》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/27》，會根據條例第5條，由2023年9月15日至2023年11月15日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；
- (v) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署地下沙田民政事務處；
- (vi) 新界沙田馬鞍山鞍祿街18號新港城第4期地下第1號舖沙田民政事務處馬鞍山分處；及
- (vii) 新界沙田排頭徑13號沙田鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2023年11月15日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明－

- (a) 該申述所關乎的在何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納有關修訂項目的《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/27》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處地籍地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。有關《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/27》可供查閱的地點及時間，以及《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/27》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tpc/plan_making/S_MOS_27.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/26 所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村的若干塊狹長土地，納入大綱圖的範圍，並劃作「綠化地帶」。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂《註釋》說明頁為兩個部分，分別收納不同的規定，針對(i)位於圖則涵蓋範圍內但並非「受規管地區」範圍內的土地(即「甲部」)；以及(ii)位於圖則和「受規管地區」涵蓋範圍內的土地(即「乙部」)。

(b) 修訂「政府、機構或社區」及「綠化地帶」土地用途表第二欄的「屋宇」用途為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物除外)」。

(c) 在「綠化地帶」內加入「備註」，要求任何河道改道、填土/填塘或挖土工程(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)須取得規劃許可。

(d) 修訂「自然保育區」地帶土地用途表第一欄的「農業用途」為「農業用途(植物苗圃除外)」。

(e) 修訂「自然保育區」及「具特殊科學價值地點」地帶的「備註」，以納入有關「(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)」的豁免條款。

(f) 把「鄉村式發展」地帶土地用途表第二欄「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄。

城市規劃委員會

2023年9月15日

人民網引述雄安新區住房管理中心相關負責人表示，針對在雄安新區穩定工作生活的疏解人員，可購入市場化項目銷售型住房(含商品住房、共有產權住房)。雄安新區創造性地取消商品住房預售，實行現房銷售、精裝交付，「所見即所得、交房即交證」。

業內人士指出，這是住建部首次系統、明確地提出現房銷售概念。中指研究院市場研究總監陳文靜指出，相比於預售制，現房銷售更符合大眾對商品房的期望。2021年以來，北京、杭州、合肥、西安、寧波等多地已推進試點現房銷售。

她分析，整體來看，未來預售制度改革或將成為新發展模式的重要內容，但當前期房銷售仍是內地商品房銷售的絕對主流模式，在金融配套政策到位以及解決部分核心城市可能出現的供給斷檔問題之前，全面推行現房銷售的可能性較小。她預計短期仍將通過在核心城市部分項目進行試點，或者在部分地區小範圍落地執行的方式推進。

公共服務領域「租售同權」

另據新華社消息，雄安新區支援有意願的人才，通過租房解決住房問題，並在教育、醫療、就業等公共服務領域實現「租售同權」。雄安新區將定期開展住房租賃市場調查，公布租金參考價和租房指南。2023年7月，已經有

1,400餘戶家庭憑租賃備案合同報名雄安新區建片區學校。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，雄安是落實房地產新發展模式，尤其是租賃新市場的重要平台和改革前沿陣地。雄安尤其強調了長租方面的產品和制度，說明改革思路成熟，也進一步促進住房消費結構的轉型。

「雄安新區作為改革『試驗田』，它的意義不同於某個城市出台一項新政策，而是當前我國一些住房制度改革的新內容在雄安市場得到試驗與體現。」嚴躍進認為，還是要放大這一政策效應，對我們理解後續房地產市場變化有積極作用。

重慶放寬個人住房房產稅

此外，重慶放寬個人住房房產稅政策，部分購房者首套房不再徵收房產稅。重慶市政府9月20日在網站上發布修改後的個人住房徵收房產稅改革試點暫行辦法和實施細則，自公布之日起施行。

根據辦法，將徵收對象中「在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的首套及以上的普通住房」，調整為「在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套(含第二套)以上的普通住房」。2017年，重慶市對無戶籍、無企業、無工作的個人新購首套及以上的普通住房，徵收0.5%的房產稅。

中電港燈海上液化天然氣接收站啟用



◆ 行政長官李家超(左二)昨出席香港海上液化天然氣接收站開幕典禮。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中華電力和港燈昨天舉行香港海上液化天然氣接收站開幕典禮，標誌着兩電迎來低碳發電新篇章，接收站啟用之後，香港增加一個天然氣來源，有助提升發電燃料供應穩定性，支持香港實踐能源轉型。開幕典禮由香港特別行政區行政長官李家超、環境及生態局局長謝展寰、中電控股(0002)主席高嘉禮及長和(0001)主席李澤鉅主持。位於索罟群島以東、由兩電共同發展及興建

的香港海上液化天然氣接收站於2020年動工興建，今年7月落成啟用，採用浮式儲存再氣化裝置技術，是香港首項同類設施。目前全球最大、液化天然氣儲存容量達26.3萬立方米的浮式儲存再氣化裝置船「紫荊精神號」(Bauhinia Spirit)，長期停泊在接收站，用於接收、儲存及將液化天然氣再氣化。接收站設有兩條海底輸氣管道，分別將天然氣輸送到中華電力龍鼓灘發電廠及港燈南丫發電廠。

蔚來新手機實現車機互聯

香港文匯報訊（記者 周曉菁）電動車商蔚來(9866)推出首款手機NIO Phone，創始人李斌昨於蔚來創新科技日宣布指，旗艦版手機售價6,899元（人民幣，下同），蔚來車主支援10,000積分支付兌換，手機9月28日起發貨。蔚來昨收報69.8港元，升1%。

對於「轉行」做手機，李斌解釋，公司認為需要一款和汽車無縫連結的產品，「是以車為中心製造的一款手機」。手機將於蔚來線上商店銷售，但供應有限，首批交付量亦可能有限。

據介紹，NIO Phone可以實現完全連接到智慧車機的控制，包括借助UWB實現遙控鑰匙。手機本身擁有獨立的專屬車控按鍵，可以藉助界面實現遠程控車。此外，手機導航一鍵轉移車機等均可實現。

核心配置方面，手機搭載驍龍8 Gen2領先

版的處理器，核心主頻3.36GHz，與主流Android旗艦手機相同，最高擁有16+1TB內存。電池容量5200mAh，支援66W有線快充和50W的無線快充。性能版定價6,499元，另有EPedition(定製版)定價7,499元。

鏡頭部分，NIO Phone擁有三鏡頭模組，包含5,000萬像素主攝，5,000萬超廣角鏡頭以及5,000萬潛望長焦鏡頭。機身將擁有7個配色，其中玻璃材質的星辰綠、星灰、同溫層藍、鏡空粉4種配色；素皮材質為遠山黛、雪絨白和EPedition。

發布首款自研芯片「楊戩」

此外，蔚來發布首款自研芯片「楊戩」，8核64位處理器，將於10月量產。李斌透露，「楊戩」在降低功能損耗的同時，亦能降低成本。