



# 杭州新政後首拍 4宅地底價沽

香港文匯報訊 在5月9日宣布全市取消限購之後，杭州市昨日(14日)進行了樓市新政後首場土地出讓，4宗地塊均底價成交，出讓金額合共38.9億元(人民幣，下同)，成交樓面均價10,924元/平方米，土拍熱度延續低迷，顯示房企拿地謹慎。

據了解，昨天的4塊地總出讓面積26.74萬平方米，總建築面積35.65萬平方米，臨平區和錢塘區各1宗、富陽區2宗。其中臨平區地塊地上建築面積約7.15萬平方米，容積率約1.4，成交價約7.64億元，由保置置業、臨平喬司國際商貿城建設發展聯合競得；錢塘區地塊地上建築面積約9.82萬平方米，容積率1.01，成交價約19億元，由建發和東部灣新城建設聯合摘得；富陽區銀湖51-1號地塊地上建築面積約9.78萬平方米，容積率1.5，成交價6.6億元；富陽區鹿山6號地塊，建築面積約8.9萬平方米，容積率1.65，成交價5.7億元，分別由富陽山水置業和金匯世紀競得。從參與房企看，民企國資各半。

## 樓面均價每平方米10924元

《新京報》引述中指研究院華東大區常務副總高院生表示，這些地塊雖然低密度、配套相對完善，但地段偏遠，企業拿地依舊謹慎。



◆ 有分析認為，在目前房企拿地謹慎的情況下，房企保持理性與克制，認準核心區域、流速確定的地塊出手。圖為杭州某樓盤售樓處。資料圖片

此外，雖然5月9日杭州新政全面放開限購，但本批次地塊於新政前便已公示，且地塊本身地段偏遠，與政策關聯度不大。

今次拍出的4宗地塊，除了按照價高者得的原則確定競得人外，並未設置項目銷售最高限價，有3宗容積率低於1.5，2宗坐擁江景資源，2宗與地鐵口直線距離在500米內，但均位於近郊或遠郊，近期板塊內項目開盤普遍流搖，市場流速較慢。

## 分析：地段偏遠房企拿地謹慎

最近半年內，杭州已三次優化樓市政策，

土地市場保持平靜。3月底的第二批出讓中，5宗宅地2宗流拍、2宗底價成交，1宗拍出23.6%的溢價。4月中旬，第三批8宗地塊出讓，7宗以底價成交，1宗溢價1.8%。4月底第四批掛牌5宗土地，因區位相對更核心，熱度有所回升，但分化顯著，其中2宗溢價率超13%、1宗以低溢價0.7%成交、1宗底價成交、1宗提前終止出讓。澎湃新聞引述浙報傳媒地產研究院院長丁建剛表示，在目前房企拿地謹慎的情況下，熱度低迷在預料之中，「房企保持理性與克制，認準核心區域、流速確定的地塊出手。」

# 雅居樂境外債首現違約

香港文匯報訊 內房債務違約又多一家，民營房地產企業雅居樂(3383)首次出現海外債務違約。公司昨日表示，由於流動性壓力，尚未支付2025年到期的一筆美元票據的有關利息，並預期將無能力履行其境外債務項下的所有付款義務。雅居樂股價昨大跌，最多曾跌逾17%至0.58元，收市報0.61元，跌12.9%。雅居樂股價今年迄今跌30.6%。

彭博社引述這支未償金額約4.83億美元的美元債券的部分持有人周一表示，尚未收到雅居樂的利息支付款。根據債券發行書，連續30天的寬限期內未兌付利息款項被定義為「違約事件」。市場此前對雅居樂的債務困境已有所預期，其2025年到期的三隻美元債券每1美元面值買價約在8至11美分不等。

## 首4月預售總值下降68%

雅居樂公告中提到，內地房地產行業持續處於下行趨勢，1月至4月預售總值同比下降68%，融資及再融資愈趨困難，尚未支付2025年到期票息6.05%美元債券的利息，而付息寬限期於5月13日到期。公司承諾將全力並有序推進項目交付，並與債權人保持積極溝通探討解決方案。公司將聘請外部財務顧問及法律顧問，以協助尋求境外債務整體性解決方案。

## 萬科向三內銀貸款逾73億

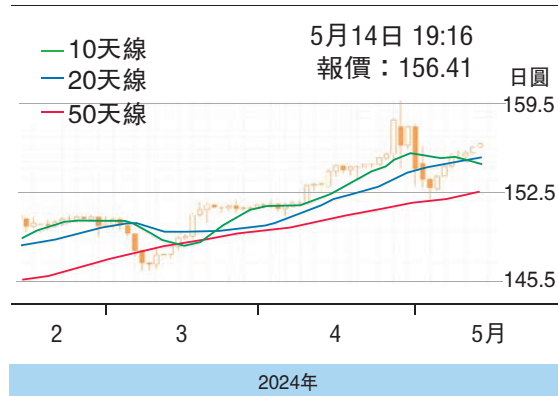
隨著內地各大城市陸續鬆綁房地產限購政策，市場出現一些積極信號，包括萬科(2202)美元債經歷大跌之後逐漸反彈，碧桂園在境外債違約之後於寬限期內兌付兩期境內擔保中票利息。萬科周一在深交所公告，為滿足經營需要，公司分別與中國銀行、農業銀行和北京銀行簽署合同，申請總計73.4億元(人民幣，下同)的擔保貸款。向農業銀行深圳分行申請三筆銀行貸款，貸款本金金額合計22億元，期限均為3年；向中國銀行深圳分行申請了銀行貸款，貸款本金金額合計6.9億元，期限3年；並獲得北京銀行授信44.49億元，在授信範圍內獲得的貸款期限均為10年。

## 投資理財

### 金匯動向

馮強

### 美元兌日圓



# 候日本首季GDP數據 日圓偏弱

美元兌日圓上週初在152.75水平獲得較大支持連日回升，上週尾段持續企穩155水平，本週初升幅擴大，重上156水平，周二曾向上逼近156.55水平約兩周高位，收復本月初的大部分跌幅。日本央行上月會議大幅下修今年經濟增長預測至0.8%，低於早前的1.2%，預示日本經濟有掉頭轉弱風險，日本央行未必急於進一步收緊其貨幣政策，日圓兌各主要貨幣自上週初開始均再度呈現近乎單邊的下行走勢，而歐元兌日圓交叉盤本週二曾向上觸及168.95水平兩周高位，市場將關注日本內閣府本週四公布的首季GDP數據。

另一方面，美國聯儲局主席鮑爾本月初會議

發出淡化加息的言論，同時亦未有排除減息的機會，美元指數過去兩週均徘徊104至105水平的活動範圍，未能重上106水平，不過美國10年期債息在該段時間卻依然大致高企於4.5%至4.6%水平之間，該因素反而繼續支持美元兌日圓走勢。若果美國本週三公布的4月份消費者物價指數未能增加市場對聯儲局的減息預期，則預料美元兌日圓將反覆上試158.00水平。

## 金價料區間上落

周一紐約6月期金收報2,343美元，較上日下跌32美元。現貨金價本週初受制2,364美元阻力走勢偏軟，周二大部分時間處於2,334至2,348美元之間。雖然金價本週初走勢偏軟，但現貨金價過去1周依然企穩2,300美元之上，未有遇到太大回吐壓力。預料現貨金價將暫時上落於2,310至2,360美元之間。

## 金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆上試158.00水平。  
金價：現貨金價將暫時上落於2,310至2,360美元之間。

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元兌各主要貨幣週初小幅承壓，市場正等待週三公布的美國消費者物價指數(CPI)，預計美國4月核心CPI較前月上漲0.3%，漲幅低於上月的0.4%。而剛於周二公布數據顯示，美國4月生產者物價指數(PPI)月率漲幅高於預期，表明通脹壓力需要更長時間才能緩解。由於通脹持續高企，投資者已降低今年降息的預期，目前市場價格顯示預期今年將降息約40個基點，而2024年初的預期是降息150個基點。

## 英鎊支持位料於1.2450關口

英鎊兌美元周二走勢受制，此前英國央行首席經濟學家Huw Pill表示，央行可能會考慮在夏季降息。根據LSEG的數據，貨幣市場價格繼續顯示6月降息的可能性為50%左右，8月降息的可能性為75%。

技術圖表所見，RSI及隨機指數正呈回落，5天平均線剛下破10天平均線形成淡淡交叉，而匯價上週受限於100天平均線，預料英鎊美元短線續會有調整傾向。下方支持位看至1.2450及1.23水平，下一級指向1.2180水平。至於阻力位預料為100天平均線1.2640及1.27水平，較大阻力料為1.2820。

## 紐元支持位料於0.5950關口

紐元兌美元周一跌，此前新西蘭通脹預期急劇降溫加強了對今年晚些時候放鬆政策的押注。市場價格已經完全反映新西蘭央行將於10月進行首次降息的預期，預計今年的總降息幅度為43個基點。技術圖表見，RSI及隨機指數仍維持上行，預料紐元仍傾向繼續走穩。支持位預料在0.5950及0.5860，關鍵看至10月低位0.5771，下一級看至0.57水平。阻力位繼續留意200天平均線0.6040，較大阻力估計在100天平均線0.6090及0.62水平。

## 今日重要經濟數據公布

香港時間	國家	報告
20:30	美國	4月零售銷售月率，預測+0.4%，前值+0.7%
	美國	4月扣除汽車的零售銷售月率，預測+0.2%，前值+1.1%
	加拿大	3月製造業裝船月率，預測-2.8%，前值+0.7%
22:00	美國	3月企業庫存月率，預測-0.1%，前值+0.4%
	美國	5月NAHB房屋市場指數，預測51，前值51

## 有關規劃許可申請的通知

現通知丈量約份第78約地段第1366號餘段、第1412號餘段、第1413號餘段、第1415號、第1416號餘段、第1417號餘段、第1418號餘段、第1419號餘段、第1422號餘段、第1425號餘段、第1426號餘段、第1427號餘段、第1429號餘段、第1430號、第1431號、第1432號、第1433號、第1434號、第1435號、第1436號、第1437號、第1438號、第1440號、第1441號、第1442號B分段、第1443號、第1479號B分段第1小分段餘段、第1479號B分段第3小分段、第1480號B分段餘段、第1481號B分段餘段、第1482號B分段餘段的擁有人，本公司計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可於上述地點和毗連政府土地用作「擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期3年)」。

擬議發展參數	
地盤面積	24,446 m <sup>2</sup>
地積比率	0.97
總樓面面積	23,758 m <sup>2</sup>
上蓋面積	11,879 m <sup>2</sup>
建築物高度	15 m

興盛環球工程有限公司  
Luck Great Global Engineering Limited  
日期：2024年5月15日

酒牌廣告  
申請新牌及續牌  
熱線：3708 3888  
傳真：2873 0009

### 申請酒牌續期公告 Cococabana

現特通告：簡寶琴其地址為香港南區石澳泳灘石澳泳灘大樓地下，現向酒牌局申請位於香港南區石澳泳灘石澳泳灘大樓地下Cococabana的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Cococabana

Notice is hereby given that Kun Po Kam of G/F, Shek O Beach Building, Shek O Beach, Southern Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Cococabana situated at G/F, Shek O Beach Building, Shek O Beach, Southern Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌轉讓公告 Dorsett Cafe

現特通告：周良駿其地址為新界葵涌健全街28號地下(部分)，現向酒牌局申請位於新界葵涌健全街28號地下(部分) Dorsett Cafe的酒牌轉讓給陳俊其地址為新界葵涌健全街28號地下(部分)。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Dorsett Cafe

Notice is hereby given that CHOW LEUNG CHUN of G/F, (Portion), 28 Kin Chuen Street, Kwai Chung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Dorsett Cafe situated at G/F, (Portion), 28 Kin Chuen Street, Kwai Chung, New Territories to CHAN CHUN KWAN of G/F, (Portion), 28 Kin Chuen Street, Kwai Chung, New Territories. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌續期公告 OPPA & POCHA

現特通告：GURUNG Binod Kumar其地址為新界元朗鳳攸南街9號地下74,75及76號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗鳳攸南街9號地下74,75及76號舖OPPA & POCHA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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OPPA & POCHA

Notice is hereby given that GURUNG Binod Kumar of SHOP NOS. 74, 75 & 76, G/F, 9 FUNG YAU STREET SOUTH, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OPPA & POCHA situated at SHOP NOS. 74, 75 & 76, G/F, 9 FUNG YAU STREET SOUTH, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌續期公告 URBAN ROASTED RESORT

現特通告：許梓源其地址為九龍深水埗大南街98號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗大南街98號地下URBAN ROASTED RESORT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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE URBAN ROASTED RESORT

Notice is hereby given that Hui Tsz Yuen Ronni of G/F, No. 98 Tai Nan Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of URBAN ROASTED RESORT situated at G/F, No. 98 Tai Nan Street, Sham Shui Po, 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, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌續期公告 大方食家

現特通告：陳錦福其地址為新界大埔富善街6,8,10,12和14號永祥大廈地下D9和D10號舖主要部分，現向酒牌局申請位於新界大埔富善街6,8,10,12和14號永祥大廈地下D9和D10號舖主要部分大方食家的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TAI FONG GOURMET

Notice is hereby given that CHAN KAM FUK ERIC of MAJOR PORTION OF SHOP D9 & D10, G/F, WING CHEUNG BUILDING, NOS. 6, 8, 10, 12 & 14 FU SHIN STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TAI FONG GOURMET situated at MAJOR PORTION OF SHOP D9 & D10, G/F, WING CHEUNG BUILDING, NOS. 6, 8, 10, 12 & 14 FU SHIN STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌續期公告 唐 家

現特通告：陳偉基其地址為九龍旺角上海街515號地下，現向酒牌局申請位於九龍旺角上海街515號地下唐家的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TONG'S CUISINE

Notice is hereby given that Chan Wai Key Michael of G/F, 515 Shanghai Street, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TONG'S CUISINE situated at G/F, 515 Shanghai Street, 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, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024

### 申請酒牌續期公告 微 茶

現特通告：王志恒其地址為新界荃灣深井村55號地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣深井村55號地下微茶的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2024年5月15日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 微 茶

Notice is hereby given that WONG CHI HANG of G/F, NO. 55 SHAM TSEUNG VILLAGE, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 微茶 situated at G/F, NO. 55 SHAM TSEUNG VILLAGE, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th May 2024