綠城發美元債 分析：外資對中國樓市信心增

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）近年由於恒大、碧桂園和萬科等房企出現流動性危機，以至民營內房企融資出現困難。2024年內地大招頻發救樓市，市況第四季度開始出現扭轉。內房企綠城中國日內先後兩次發行合共5億美元債券，受到市場的關注。有地產分析師指出，這是2023年以來內地民營房地產企業首次發行美元債的「破冰」之舉，說明外部金融機構等對中國房地產市場和企業的信心在增強。

今年以來，房企頻頻推出發債計劃，除美元債重新亮相外，境內融資計劃的公布也顯著增多。綠城中國2月14日宣布發行2028年到期的美元債券，金額3.5億美元，利率8.45%。2月18日，公司再公告擬額外發行1.5億美元優先票據，同樣於2028年到期，利率8.45%。公開資料顯示，這是綠城中國時隔三年再度發行美元債。從整個房地產行業來看，亦是2023年以來首次發行美元債的內資房企。

◀內房企綠城中國日內先後兩次發行合共5億美元債券，受到市場的關注。圖為綠城去年以逾48億元投得的上海徐匯區住宅地塊。 資料圖片

體現「以長換短」流動性策略

「此次成功發行美元債，充分說明市場信心在提振。」上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，綠城中國成功發行美元債，標誌着在房企美元債市場長期低迷後的一次「破冰」。這既代表了相關企業的投融資能力持續恢復，也說明外部金融機構等對中國房地產市場和企業的信心在增強。他說，「2024年是全力支持房企融資的關鍵年和加碼年，重點房企融資機會提高、其成本持續降低。當前2025年美元債的發行，說明融資環境進一步優化和改善，將有助於推動更多房企重啟境外融資。」中指研究院企業研究總監劉水分析稱，綠城中國此次境外融資用於債務置換，體現了「以長換短」的流動性管理策略。

同時，此次發行美元債的利率偏高，也引起了市場的關注。58安居客研究院院長張波認為，利率定在8.45%，一定程度上顯示出投資者潛在的隱憂依然存在。嚴躍進認為，雖然企業獲得了美元債發行的機會，但是從金融機構或機構投資者的角度看，對於今年新發行的美元債及其償債能力自然要謹慎評估。

今年以來，房企境內融資亦頻繁出現。2月18日，上交所信息披露顯示，北京首都開發股份有限公司2025年面向專業投資者、非公開發行公司債券項目更新為「已受理」，擬發行總額為90億元（人民幣，下同）。

同日，廈門象嶼股份有限公司公告稱，中國證監會已批准公司向專業投資者公開發行面值總額不超過50億元的公司債。

多家房企近期頻繁宣布發債計劃

2月17日，建發房地產發布2025年度第二期中期票據募集說明書，票據發行金額上限10億元，期限為3+3年，在第三年末附投資者回售選擇權和調整票面利率選擇權。當日五礦地產也公布，公司獲取總金額相當於10億元的三年期定期貸款融資。

中國證監會：持續完善市場制度適配新質生產力

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）國產AI的崛起，帶動A股港股的新一輪上漲。中國證監會主席吳清最新撰文表示，要緊緊抓住科技創新這個「牛鼻子」，資本市場要積極融入科技創新新型舉國體制。他在《新型工業化》雜誌發表題為《充分發揮資本市場功能更好服務新型工業化》的文章指出，資本市場要加大力度培育壯大科技領軍企業和鏈主型龍頭企業，優先支持開展關鍵核心技術攻關的科技型企業股債融資、併購重組，持續完善資本市場制度，增強對新質生產力的包容性適配性。

文章提到，要進一步加大對集成電路、工業母機、醫療裝備、儀器儀表、工業和基礎軟件等重點產業支持力度，支持具有新產業新技術新業態的優質企業融資。下一步，中國證監會將進一步提升多層次資本市場的服務覆蓋面和精準度。有針對性地豐富資本市場的工具、產品和服務；健全多層次資本市場體系，發揮股債期市場協同效應；優先支持開展關鍵核心技術攻關的科技型企業股債融資、併購重組，提升服務新質生產力發展質效。同時，深入研究完善發行上市、私募創投等制度安排，增強資本市場制度競爭力，提升對新產業新業態新技術的包容性和適配性。促進長期資金入市、壯大耐心資本。推動形成「長錢長投」的制度環境，穩步提高中長期資金投資A股規模和比例，改善資本市場資金供給與結構。

A股小幅回調 醫療服務板塊跌2%

昨天A股大盤小幅回調，截至收市，滬綜指報3,373點，跌6點或0.18%；深成指報10,983點，跌8點或0.08%；創業板指報2,266點，跌15點或0.67%。兩市共成交20,805億元（人民幣，下同）。房地產產業鏈走強，工程諮詢服務、工程建設、房地產服務、房地產開發板塊均漲超1%。發電機、刀片電池等概念板塊漲3%，國產芯片板塊飄紅，寒武紀大升5.14%，報780.36元，創歷史新高。醫藥醫療板塊跌幅居前，AI製藥、醫療服務板塊下行2%，醫療器械板塊跌超1%，教育板塊跌近2%。

城市規劃條例(第131章)
規劃許可申請

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第16(2D)條，以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在城市規劃委員會（下稱「委員會」）的網站(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽－

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及

(ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2F)條，任何人可就有關申請向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i) 及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000) 、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見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規劃指引的規定作以下用途：

(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途	就申請提出意見的期限
A/K5/874	九龍長沙灣青山道608號榮吉工業大廈地下2號舖8號室	擬議商店及服務行業	2025年3月4日
A/NE–MKT/42	新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第788號、第792號、第793號餘段、第794號餘段、第795號、第796號餘段（部分）及第803號餘段（部分）	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）及附屬設施（為期3年）	2025年3月4日
A/YL–HTF/1186	新界元朗厦村丈量約份第128約地段第175號（部分）、第176號（部分）、第177號（部分）、第178號A分段、第178號B分段、第179號及第181號和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和五金（為期3年）	2025年3月4日
A/YL–HTF/1187	新界元朗厦村丈量約份第128約地段第134號（部分）及第135號和毗連政府土地	擬議臨時塑膠回收中心及露天存放建築材料和塑膠（為期3年）	2025年3月4日
A/YL–KTN/1093	新界元朗錦田長春新村丈量約份第107約地段第1750A9號（部分）及第1905號餘段（部分）	臨時公眾停車場（貨櫃車除外）（為期5年）	2025年3月4日
A/YL–KTN/1094	新界元朗錦田北丈量約份第107約地段第907號、第911號、第912號(部分) 、第913號餘段(部分) 、第914號、第960號餘段(部分) 、第961號餘段(部分) 、第962號餘段(部分) 、第963號餘段(部分)及第967號餘段(部分)	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期3年）及相關的填土工程	2025年3月4日
A/YL–KTS/1061	新界元朗八鄉丈量約份第106約地段第401號(部分)、第404號(部分)、第405號餘段(部分)、第406號餘段、第408號餘段(部分)、第409號及第410號(部分)	臨時私人停車場（冷藏車）連附屬辦公室（為期3年）	2025年3月4日
A/YL–LFS/549	新界元朗流浮山丈量約份第129約多個地段	擬議臨時物流中心連附屬設施（為期3年）	2025年3月4日
A/YL–TYST/1306	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第1375號餘段(部分)和毗連政府土地	臨時商店及服務行業（為期5年）	2025年3月4日
A/H6/96	香港銅鑼灣內地段第6621號A分段和第6621號餘段及延展地段的毗鄰政府土地	擬議連接准許住宅發展的附屬道路	2025年3月11日
A/NE–KTS/552	新界上水古洞南坑頭丈量約份第100約的政府土地	擬議屋宇（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）	2025年3月11日
A/NE–KTS/553	新界上水古洞南金錢路丈量約份第92約地段第2219號（部分）及第2220號（部分）	擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期3年)	2025年3月11日
A/NE–LYT/845	新界龍躍頭嶺皮村丈量約份第76約第1752號（部分）、第1753號及第1762號	擬議臨時公眾停車場（只限停泊私家車）及相關填土工程（為期3年）	2025年3月11日
A/SK–HC/366	新界西貢蠔涌鹿尾村路丈量約份第210約地段第505號和毗連政府土地	擬議臨時辦公室連附屬停車場（為期3年）	2025年3月11日
A/YL–KTN/1090	新界元朗錦田丈量約份第107約地段第490號（部分）、第491號（部分）、第818號（部分）、第819號（部分）、第820號（部分）、第821號、第822號、第823號、第832號A分段、第833號、第835號、第836號（部分）及第837號和毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關的填土工程（為期3年）	2025年3月11日
A/YL–KTN/1095	新界元朗錦田北丈量約份第109約地段第1070號餘段（部分）	擬議臨時動物寄養所及相關的填土工程（為期3年)	2025年3月11日
A/YL–KTN/1096	新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1376號餘段	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室（為期3年）及相關的填土工程	2025年3月11日
A/YL–LFS/551	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1803號、第1804號、第1805號及第1806號和毗連政府土地	臨時商店及服務行業（建築材料銷售）連附屬露天存放建築材料（金屬棚架）及辦公室（為期3年）	2025年3月11日
A/YL–PH/1051	新界元朗八鄉打石湖丈量約份第108約地段第159號（部分）、第160號（部分）、第162號（部分）、第163號（部分）及第164號（部分）和毗連政府土地	擬議臨時露天存放建築材料和建築機械（危險品除外）連附屬設施及相關填土工程（為期3年）	2025年3月11日
A/YL–PS/746	新界元朗屏山上章圍丈量約份第122約地段第390號（部分）、第392號（部分）、第403號餘段（部分）及第404號（部分）和毗連政府土地	臨時公眾停車場（私家車）的規劃許可續期（為期3年）	2025年3月11日
A/YL–TYST/1307	新界元朗山下村丈量約份第120約地段第2657號餘段(部分)	臨時公眾停車場（私家車）（為期3年）	2025年3月11日
A/K22/42	九龍九龍灣展貿徑1號新九龍內地段第6032號	擬議綜合重建發展作工業展覽館/展覽及商業、住宅、社會福利設施和學校用途，並略為放寬建築物高度限制	2025年3月18日
A/NE–KLH/651	新界大埔元嶺村丈量約份第9約地段第735號A分段、第735號餘段、第736號A分段、第736號B分段、第736號C分段及第736號餘段	臨時公眾停車場（私家車及輕型貨車）（為期3年）	2025年3月18日
A/NE–KLH/652	新界大埔元嶺村丈量約份第9約地段第859號A分段、第859號餘段及補租地段第860號(部分)	臨時公眾停車場（私家車及輕型貨車）（為期3年）	2025年3月18日
A/NE–KTS/554	新界上水古洞南坑頭丈量約份第100約地段第911號A分段第5小分段	擬議屋宇（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）	2025年3月18日
A/YL–KTN/1097	新界元朗錦田七星崗丈量約份第110約地段第176號（部分）、第178號（部分）、第179號餘段（部分）、第205號（部分）、第206號（部分）及第207號餘段（部分）	臨時公眾停車場（貨櫃車除外）及相關的填土工程（為期3年）	2025年3月18日
A/YL–PH/1053	新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第2897號（部分）、第2898號（部分）及第2899號（部分）	擬議臨時露天存放建築材料和汽車零件及相關填土工程（為期3年）	2025年3月18日
A/YL–SK/410	新界元朗石崗丈量約份第114約地段第573號餘段及第1710號	擬議臨時混凝土配料廠連附屬設施（為期5年）	2025年3月18日

城市規劃委員會

2025年2月25日

城市規劃條例(第131章)
規劃許可申請
進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第16(2D)(b)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽－

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及

(ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網站瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見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規劃指引的規定作以下用途：

(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途／發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/H19/87	香港赤柱赤柱村道44號（鄉郊建屋地段第333號餘段）	擬議住宅發展，並略為放寬地積比率、建築物高度限制及上蓋面積限制	申請人提交進一步資料，包括回應部門的意見、經修訂的視覺影響評估、環境評估、排水及排污評影響評估、交通影響評估、保育建議方案及規劃綱領。	2025年3月11日
A/NE–MTL/12	新界馬草壟丈量約份第96約地段第1275號（部分）、第1279號（部分）、第1280號、第1281號（部分）、第1282號及第1284號（部分）	擬議臨時康體文娛場所（休閒農莊）連附屬設施（為期3年）及相關填土工程	申請人回應部門意見，並提交岩土工程規劃檢討報告、經修訂的發展藍圖和地面鋪築比例圖。	2025年3月11日
A/YL–KTN/1085	新界元朗錦田沙埔丈量約份第107約地段第1555號A分段(部分)、第1555號B分段餘段（部分)、第1557號餘段(部分)、第1558號(部分)及第1559號(部分)	擬議臨時露天存放建築材料連附屬設施（為期3年）	申請人回應部門的意見，並提交經修訂的交通影響評估、經修訂的消防設備安裝計劃及申請表格的替換頁，以及澄清申請用途。	2025年3月11日
A/YL–KTN/1035	新界元朗錦田北丈量約份第107約地段第949號（部分）及第1103號（部分）	臨時動物寄養所連附屬設施（為期3年）及填土工程	申請人回應部門的意見及澄清營運細節，並提交經修訂的排水建議、布局設計圖和填土工程範圍圖。	2025年3月18日
A/YL–PS/739	新界元朗屏山丈量約份第126約多個地段和毗連政府土地	擬議臨時露天存放汽車連附屬設施（為期3年）及相關填土及填塘工程	申請人回應部門意見，並提交經修訂的布局設計圖、經修訂的填土及填塘位置圖、經修訂的行車線分析圖、經修訂的園境設計圖、申請表格的替代頁及規劃綱領的替代頁。	2025年3月18日

城市規劃委員會

2025年2月25日