

按揭放寬千萬元以下樓花可借九成

【香港商報訊】記者宋小茜報道：按揭證券公司昨日宣布，就按揭保險計劃作出修訂，放寬樓花住宅物業合資格準則，與已落成住宅物業看齊，其中1000萬元以下樓花，最高按揭保險成數為九成。發展商及代理均對新修訂表示歡迎，認為修訂樓花按揭助買家上車或換樓。

經修訂後：(1)價格1000萬元或以下樓花，最高按揭保險成數為九成；(2)價格1000萬元以上至1500萬元的樓花，最高按揭保險成數為八成，或以按揭貸款上限900萬元計算的成數，以較高者為準；及(3)價格

1500萬元以上至3000萬元的樓花，最高按揭保險成數為七成，或以按揭貸款上限1200萬元計算的成數，以較高者為準。

在修訂前，按揭計劃只為物業價格600萬元或以下的樓花住宅物業提供按揭。按揭公司作出是次修訂，是考慮到物業市場情況及自身的業務及風險，旨在讓按揭計劃進一步協助市民置業安居。

黃光耀：樓花項目即時受惠

對於今次按揭計劃修訂，會德豐地產副主席兼常

務董事黃光耀表示，歡迎按揭保險計劃修訂，有助樓花買家上車或換樓，旗下樓花項目即時受惠，包括藍田KOKO ROSSO及KOKO MARE，集團將繼續按步伐推售本年度的樓盤。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦指，為了透過按揭保險計劃，承造高成熟按揭入市，新盤買家往往選用建築期付款，但建築期付款需要在物業落成後才上會，由於簽約與成交日子較長，當臨近上會時，若樓市顯著下跌，買家申請按揭時便可能遇上估價不足的情況，即要補差價，即俗

稱「抬錢」上會。而新安排之下，買家可即時上會申請高成數按揭，避免日後遇上估價不足的問題。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，放寬按揭樓按成數至樓花物業有利促進市場的新盤成交，一年內的短期樓花最受惠，此舉大大增加上車置業人士的靈活性，無需再一窩蜂擁用建築期付款方案，亦可舒緩延後上會的不確定性及風險。是次當局作出如此放寬，對置業人士及發展商均屬喜訊，期望樓市因而更趨平穩發展。

德勤大削港全年IPO預測 料集資500億創11年新低

【香港商報訊】本港新股市場持續低迷，德勤中國預期，今年首三季香港全球集資市場只能排在第八位，集資額預期按年大跌61%至僅247億元，較上半年排第六位再跌兩位，遜於印度及印尼交易所，更將今年全年本港IPO上市宗數預測，由6月時估算的100宗，大削30%至僅70宗，全年集資額料難以達到1800億元的預測，更有機會跌至約500億元，為11年低位。

對於港股排名下跌，德勤中國資本市場服務部華南區(香港)上市業務主管合夥人呂志宏表示，主因缺乏集資10億元以上的超大型新股上市，首3季僅一隻集資5億至10億元的大型新股掛牌，平均融資規模按年跌23%至5.9億元；通過聆訊但未有成功上市的申請宗數亦回落至28宗。

德勤中國華南區主管合夥人歐振興亦指，美國息口去未明朗，加上內地經濟復蘇遜預期，人民幣持續貶值下，資金未必流向亞洲市場，且現時港股市估值偏低，變相削減企業赴港上市融資意慾。

歐振興補充，6月時估算的1800億元集資額，是基於下半年會有企業分拆上市、估值改善的前設，但現時相信第四季IPO市場具「很大挑戰」，因此估計2023年集資額將低於2012年、約900億元的低位，更有機會跌至約500億元。

港IPO集資額或可望排名第五

不過，呂志宏相信，港股IPO全年集資額仍可爭取排名第五位，因為未來2至3個月仍有一定數量的新股上市，而現時排名第五的阿布扎比交易所首三季集資額僅293億元，故認為本港仍有機會爭取進入首5位。

期內，未有海外公司來港上市，去年全年則有3間。德勤中國華南區主管合夥人歐振興指出，香港近年大力吸引海外公司來港上市，海外企業申請來港上市數量有所上升，暫時申請主板及GEM上市分別有7及1宗，另該行留意到到期內納交所有42家非美國本地公司上市，包括中港澳公司，共籌資463億美元，佔該交易所的新股數目及集資額逾一半。德勤預計，期內有25家中企赴美上市，融資6.51億美元，分別升92%及45%。

滬深交易所位列冠亞

德勤估計，本港首三季IPO集資額跌至全球第8位，料僅44隻新股上市，集資247億元，按年分別跌14%及61%，均為2013年以來低位，全球排名更落後印度及印尼證券交易所。至於滬深交易所IPO集資額則繼續冠全球，分別集資1990億元及1484億元，美國納斯達克及紐交所則緊隨其後，而阿布扎比證券交易所、印度及印尼證券交易所則分別排第5至7位。



呂志宏(左二)及歐振興(左三)與德勤多位高層昨日出席記者會。

2023年前三季度全球IPO融資額前五大交易所，港交所排名跌至第八。

NO.1	NO.2	NO.3	NO.4	NO.5
上海證券交易所	深圳證券交易所	納斯達克	紐約證券交易所	阿布扎比證券交易所
89隻新股	115隻新股	83隻新股	18隻新股	3隻新股
融資1990億港元	融資1484億港元	融資844億港元	融資640億港元	融資294億港元

2023年前三季度全球10大IPO

排名	公司	證券交易所	融資額(億港元)
1	ARM Holdings PLC	納斯達克	410
2	Kenvue Inc	紐交所	343
3	華虹公司	上交所(科創板)	229
4	Adnoc Gas PLC	阿布扎比證券交易所	194
5	SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE "HIDROELECTRICA" S.A.	布加勒斯特證券交易所	137
6	中芯集成	上交所(科創板)	124
7	晶合集成	上交所(科創板)	112
8	陝西能源	深交所	82
9	航材股份	上交所(科創板)	77
10	Schott Pharma AG & CO KGaA	法蘭克福證券交易所	67
	合計		1775

菜鳥與極兔傳來港IPO

【香港商報訊】記者蘇尚報道：內地三大物流集團同時傳來港IPO。外媒昨日報道，阿里巴巴(9988)旗下菜鳥最快下周遞表申請赴港IPO，籌集至少10億美元(約78億港元)；極兔遞表最快下周進行上市聆訊，如果獲得批准，最早在10月底在港上市，籌資5億美元(約39億港元)；上月順豐控股則已向聯交所提交上市

IPO申請，集資額最多30億美元(約234億港元)。

順豐上月已提交IPO申請

報道稱，菜鳥的最終估值有待敲定。菜鳥相關負責人則在回應媒體查詢時，不評論相關消息。如果菜鳥正式遞表的話，或成阿里巴巴「1+6+

N」組織變革後首個啟動上市業務集團。此前有報道指，菜鳥與中信、花旗、摩根大通等銀行就IPO合作，中金則退任菜鳥IPO聯席保薦人，以避利益衝突。

極兔遞表方面，據較早前中國證監會發布的上市備案通知書，極兔計劃發行不超過3.755億股普通股，其IPO安排行為大摩、美銀及中金。極兔在今年6月已向港交所(388)遞交上市申請，當時傳集資額介乎5億至10億美元(39億至78億港元)。

太古地產未來10年投資千億 內地項目佔一半

【香港商報訊】太古地產(1972)行政總裁彭國邦(Tim Blackburn)在「投資廣州」香港招商工作站上透露，太古地產計劃未來10年投資超過1000億元，其中500億元用於投資內地項目，300億元用於投資香港項目，200億元投資本港住宅買賣及發展東南亞市場，不單希望能助力提升廣州在全球舞台上的地位，同時也能為增強香港對國際投資者和企業的吸

引力貢獻力量。太古地產對在廣州及大灣區的持續投資充滿信心，未來將持續深化與廣州的緊密聯繫，積極推進合作，希望能為廣州經濟和文化發展貢獻更多力量。

他談到，太古地產多年來與廣州發展緊密相連，太古集團在廣州及大灣區擁有悠久歷史，未來將通過航空、飲料、醫療和地產等業務，持續擴大在大

灣區的投資。太古地產亦將在大灣區的發展重點，放在以零售為主導的高端綜合項目。

彭國邦說，廣州太古匯是公司內地的首個項目，現已成為廣州地標之一。而太古地產與廣州珠江實業簽署合作意向書，共同開發荔灣區白鵝潭聚龍灣片區的新商業項目，致力在廣州打造一個新的文化商業地標，將現代建築與文化歷史建築相融合。

財爺向英金融界 推廣港新優勢

【香港商報訊】記者宋小茜報道：財政司司長陳茂波繼續倫敦訪問行程，與由英國金融服務行業代表組成的商界組織The CityUK舉行圓桌會議。

陳茂波向與會者介紹了香港最新的經濟和金融情況，以及金融服務業短中長期的發展機遇與重點，並指出香港是英國金融和資產管理機構開展內地和亞洲市場的理想門戶和平台，期待兩地加強多方面的合作。陳茂波也和與會者就促進跨境投資、金融科技、綠色金融等方面交流看法。

其後，陳茂波出席了英國香港工商協會的午餐會，向超過120名英國政商界嘉賓發表演講。他表示，國家堅定支持「一國兩制」制度在香港長期實施。在這個制度下，香港獨特的地位和普通法、法治，以及其他優勢長期持續。展望未來，香港正全速推進以金融服務和創新科技雙引擎引領的高質量發展，並決意成為國際綠色科技和綠色金融中心。香港現正大力引進重點企業和人才，歡迎英國企業和商界以及專業界別人才到香港發展。

大力推動發展北部都會區

此外，為提升發展容量，落實各項產業發展和改善民生計劃，香港正大力推動發展北部都會區和交椅洲人工島等基建項目，歡迎英國商界和企業到香港尋求合作的機會。

此外，陳茂波又與英倫銀行行長Andrew Bailey會面，雙方就利率和通脹走勢、環球經濟的發展與挑戰，以及金融監管等一系列共同關注的事宜交換意見。陳茂波其後亦與中國駐英國大使館臨時代辦楊曉光公使會面，並介紹香港的最新情況和未來發展，雙方就歐洲的經濟狀況和前景，以及地緣政治等交流意見。



財爺陳茂波在英國香港工商協會的午餐會上，與該會委員會面。

陳啟宗：香港樓市 暴利日子不再

【香港商報訊】恒隆集團(010)董事長陳啟宗在公司年報中的致股東函每每受到市場矚目，最新他談到香港面對的形勢。他說，香港正經歷系統性轉變，儘管經濟不會沒落，但隨着內地經濟變差必受影響。尤其樓市正經歷結構性變革，形勢已截然不同，而數十年來，香港是日益全球化的世界中不可或缺的一部分，其間全球經濟增長幾乎從未間斷，但中美鬥法，香港首當其衝。

「香港會為全球市場穿針引線，人人受惠，如今全球市場已經萎縮，而且會繼續萎縮。」他認為，香港商業活動已在放緩，敏感或戰略物品都不再流經香港，人員流動和資金流動都明顯受到美國遏制，故此香港在未來的日子只會惡化。

今年不會投地

樓市方面，陳啟宗指出，香港應對三年疫情的方式令更多人離港，意味需求下降，但基於經營轉弱，地價和住宅樓價均會受壓，而隨土地供應增加，樓價便會放緩，暴利日子一去不復返，這種趨勢已經開始，唯一亮點可能是豪宅市場，因內地許多富人都渴望移居香港。

辦公樓租賃收入反映整體商業活動，尤其是金融業及相關專業服務。由於預計美國會進一步打擊這些行業，因而租金復蘇步伐會緩慢，未來數年核心商業區甲級辦公樓會有大量供應，從而進一步拖慢復蘇速度。次級地段的租出率和租金升幅可能會稍遜。

陳啟宗預告，今年恒隆大概不會購置地塊，但未來總有一天會有此意，儘管確實時間很難預測，但團隊會一直留意，而買得對不等於趁低吸納，而是成功購置地段優越、政府發展大綱合理的地塊。

渣打首八個月新高端客戶按年增1.5倍

【香港商報訊】渣打香港位於金鐘太古廣場財富管理中心昨日正式開幕，該中心是繼渣打於中環、尖沙咀及銅鑼灣後開設的第四間財富管理中心，為本港及跨境高端客戶提供個人化銀行服務。

渣打香港個人、私人及中小企業銀行部業務主管文偉成表示，今年首8個月，該行高端客戶新開戶數目，較去年同期增長1.5倍。同時，內地及香港全面通關帶動跨境理財需求，保險產品銷售顯著增加，並已超越2019年疫情前水平。

文偉成表示，相信高端客戶的增長潛力豐富，將成為未來業務增長的引擎之一。渣打香港會繼續豐富理財產品及諮詢服務，提供切合客戶需要的財富管理方案，進一步強化渣打香港於高端客戶及跨境理財的領導地位。

有見跨境財富管理需求殷切，渣打早作策略部署，包括與醫療集團、律師行及會計師行合作，為跨境客戶提供健康、財富傳承及稅務相關的諮詢服務。同時，渣打香港於旺角分行增設大灣區理財中心，過去兩個月，分行每日人流較前多三分之一。全新的大圍分行亦於港鐵大圍站上蓋的大型商場圓方開業，該行與渣打中國的深圳卓越支行，由9月9日起推行一星期7天營業，方便有需要的跨境客戶及旅客於周六及周日，到相關分行開立個人戶口及諮詢各項理財產品，為十一黃金周作好準備。

9月強積金投資料虧損278億

【香港商報訊】強積金研究機構積金評級預計，9月份強積金虧損約278億元，人均虧5900元，將為今年第5個月錄得投資虧損。

積金評級指出，根據其基金表現指數計算，截至9月19日，強積金本月下跌約1.25%，本季至今下跌約1.63%。9月投資虧損估計約為278億元(即每名強積金成員虧損約5900元)，預計第三季投資虧損約為322億元(即每名強積金成員虧損約6900元)，並預計將抵銷今年首8個月的投資收益，年初至今投資虧損估計約為3300萬元。

計入供款後，預計截至9月底強積金總資產約為1.09萬億元(2023年年初至今增加約404億元)，相等於成員平均帳戶結餘約為23.25萬元(2023年年初至今增加約8600元)。

香港股票基金表現落後

積金評級主席兼川普(Francis Chung)指出，內地及香港相關的股票基金表現繼續落後，不僅於年初至今錄得約7.6%的投資虧損，在所有強積金資產類別中表現最差。今年首9個月，美國股票基金跑贏內地及香港相關的股票基金約23.2%，為自強積金推出以來第二大的首9個月回報差距。