

# 減價優惠吸客 紓緩年底資金壓力 開發商急套現 深8000新房推售

受國家持續進行樓市調控的影響，今年以來全國樓市整體低迷，其中以深圳尤甚。傳統房地產業的「金九銀十」也是暗淡無光，到了年底許多開發商急於套現，紛紛推出大量新盤。就深圳樓市來看，僅上周就有逾8000套新房備案出售，雖整體樓市不佳，惟個別熱點樓盤受到購房者追捧。深圳萬科星城在周三晚間，僅開盤數日便銷售約1900套，去化近六成，銷售金額逾70億元（人民幣，下同）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

深圳今年來受限制離婚購房和禁止公司購買公寓等新政影響，深圳樓市成交量較差，十月新房成交量僅3907套，較去年十月的4473套下滑13%。儘管成交低迷，但到了年底許多開發商需要回籠資金，為緩解資金壓力，許多開發商紛紛搶推新房。

## 深新房供應飆 預售佔95%

據美聯物業代理（深圳）有限公司全國研究中心數據顯示，僅在上周，深圳新房供應量爆發，共九個項目拿11次預售許可證，總計8029套新房源備案，備案面積達84.82萬平米，包括萬科星城和卓越中寰、華強城。值得注意的是，所有新增預售項目全部包含住宅產品，共7615套住宅備案，佔所有新增房源套數的95%。如此巨量的推盤在今年以來是比較少見的。

由於價格、區域和優惠等因素影響，個別樓盤銷售形勢良好。最近，華強城和萬科星城銷售受到購房者追捧。中國（深圳）綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，剛需被壓制了幾個月，此次華強城和萬科星樓盤不但體量大，並且

# 美加息降溫 人幣中間價升147點子

【大公報訊】記者張豪上海報道：人民幣兌美元即期周四盤中一度升逾200點，中間價亦脫離半個月低點，收盤漲幅縮窄，在岸人民幣兌美元官方收盤報6.9451，較上一交易日官方收盤價漲109點；當日人民幣中間價報6.9353，上調147點。離岸人民幣曾微升0.1%，報6.9306；每百港元兌88.77人民幣。

有分析稱，受美聯儲主席鮑威爾的鴿派言論影響，美元下跌，人民幣貶值壓力有所緩解，惟部分逢低購匯盤抑制升勢。市場關注周末中美領導人會面結果，總體交投仍偏謹慎。

鮑威爾當地時間28日講話期間，美匯指數短線急跌約60點。據外媒稱，隔日行情反應如此劇烈是因為市場發現了鮑威爾



# 微軟大中華區總裁：貿易摩擦不會影響在華業務

【大公報訊】記者敖敏輝廣州報道：微軟近日市值事隔多年後超越蘋果公司，再度成為全球市值第一的企業。對此，微軟大中華區總裁柯睿傑（Alain Crozier）出席正在廣州南沙舉行的CNBC全球科技大會上表示，微軟正處於大規模轉型階段，最大的變化就是更注重服務、產品與客戶實現真正的無縫對接。

柯睿傑表示，須以長遠眼光看待中國市場，並持續投入特別是研發投入，並認為中美貿易摩擦並不會影響微軟在中國業務的開展。

蘋果公司市值於2010年首度超過了微軟，當時有媒體把那個歷史時刻稱為「一個時代的結束，另一個時代的開始」。如今，微軟市值重奪全球首位位置；對此，柯睿傑並不意外，事實上，全球只有微軟一家公司連續三十年市值在全球前五名。

對於中國市場，柯睿傑指出，微軟於二十年前便在中國設立美國之外最大的研發基地，這為微軟現在中國的發展鋪平了道路。目前微軟正在為中國政府和某些重



▲華強城受到購房者追捧，銷售當天認購1033套，八個小時去化率達到近九成；圖為樓盤銷售當天場面 大公報記者李昌鴻攝

最近深圳熱銷樓盤			
時間	樓盤名稱	建築面積	銷售進展
11月26日	萬科瑋山府三期	178至306平米	397套幾近售罄
11月27日	華強城	72至160平米	當日認購1033套，去化率達到近九成
11月27日	萬科星城	79至137平米	半小時售1900套，去化近六成

（大公報記者李昌鴻製表）

# A股高開低走 滬指失守2600

【大公報訊】記者王芳凝報道：滬深兩市周四高開，雖然隔晚美股在美國聯儲局主席鮑威爾偏「鴿派」發言刺激下大漲，惟A股並未跟隨，兩市股指午後跳水跌逾1%。滬綜指周四收跌1.3%，創一個月新低。有分析表示，大盤周四受美股隔晚大漲影響高開，但上攻乏力。市場對宏觀經濟預期偏悲觀，二十國集團（G20）峰會中美元首會談結果仍存在不確定性，大盤缺乏持續反彈動力，料後市將維持弱勢震盪，待消息面明朗後進一步選擇方向。

## 短炒為主 游資乏方向

截至周四收盤，滬綜指報2567.44點，跌1.32%；深成指報7597.01點，跌2.06%；創業板指報1312.72點，跌2.11%。兩市合計成交3106.06億元人民幣，較上一交易日的2923.13億元人民幣略有放量。當日盤中，行業板塊全線飄綠，通信、傳媒、計算機領跌逾3%。題材概念方面，僅黃金、豬

# 瑞銀：北向資金本月轉淨流入 食品股秤先

【大公報訊】記者倪晨晨上海報道：瑞銀證券周四發布「陸港通資金追蹤」報告顯示，本月上半月北向資金日均淨流入35.7億元（人民幣，下同），較十月每日平均4.39億元的淨流出量已明顯改善。瑞銀證券中國首席策略分析師高挺指出，過去兩周，境外投資者淨買入量最大的板塊是「食品飲料」，該板塊共獲20億元淨流入，隨境外投資者參與度提升，A股料逐漸從「散戶市」向「機構市」轉變。

瑞銀證券估算，除了「食品飲料」板塊外，過去兩周受境外投資者關注的板塊還包括銀行、交運、製藥、硬件，分別獲得9億元、8億元、7億元和6億元的資金淨流入；同期，材料、軟件、保險、電信等板塊分別被淨賣出23億元、3億元、3億元和2億元。

高挺分析，現時中國A股佔MSCI新興市場指數權重僅0.7%，若納入因子從5%升至20%，至明年八月A股佔MSCI新興市場指數權重有望增至2.8%，該因素將為A股帶來560億美元的淨流入資金；若2020年5月按20%因子納入中盤A股，屆時整體A股權重將進一步攀升至3.4%，或為A股帶來140億美元的外資淨流入。

高挺解釋，今年來A股市場雖跌逾20%，惟年初至今北向資金淨流入量已近2700億元，2016和2017年的淨流入量分別為1160億元和1980億元。他相信，隨着A股邁向完全納入MSCI指數，未來境外投資者對A股的參與度將逐步提升，A股也會從「散戶市」向「機構市」轉變。

值得一提的是，近期A股國際化進程持續加速，境外投資者已成為A股中不斷壯大的力量。瑞銀證券已把「A股市場國

【大公報訊】記者張豪上海報道：央行周四下午宣布，中國外匯交易中心與彭博公司合作項目準備工作基本就緒，雙方通過交易平台連接支持境外機構投資者進入中國銀行間債券市場的項目將正式啟動。

該通告指出，該項合作進一步擴大了中國債券市場交易設施的開放，有利於持續提升市場基礎設施服務能力。興業銀行首席經濟學家魯政委認為，這是資本金融



# 樓市低迷成交少 業主降價「無人吼」

【大公報訊】記者李昌鴻深圳報道：儘管最近華強城和萬科星城受到購房者追捧，但這並不能掩蓋深圳樓市的整體低迷，由於降價沽售無人接盤，一些投資者甚至大幅「割肉」，降價近兩成銷售。

## 深二手房網簽上月降18%

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，自「7·31新政」以來，深圳的二手房市場降溫明顯，根據深圳規劃國土委公布的數據顯示，十月份深圳市二手房網簽4524套，環比下降17.6%，深圳樓市的低迷由此可見一斑。

記者於羅湖華麗環島一家中介地舖，業務員黃小姐告訴記者，受嚴厲的限購、限貸和二手房按新估價徵稅等影響，深圳二手房成交量一直低迷。不過，部分投資客和急需用錢的人士為了緩解壓力而急於套現，紛紛降低售價，10%屬普遍的，有的甚至下調15%以上；但是，他們仍難以找到合適的買家。

香港投資客胡小姐告訴記者，她手裏有十多套房子，因資金壓力緊張，她把星河丹堤房價降低40萬元人民幣，幅度超過16%，但是仍然沒有成功交投。為此，她感覺很失望，正在想辦法，甚至把區位較佳的多套房降價銷售，以緩解她供房壓力。

（大公報記者李昌鴻製表）

# A股高開低走 滬指失守2600

業戰略經營。A股周四高開低走正是反映了其自身穩定性，在完善市場制度、開放金融資本和防範系統性風險的指引下，直接的外部因素對A股的衝擊程度有限。



▲分析認為，A股是一個獨立的、具有一定規模和自身交易特性的市場，外部市場對其影響相對有限

# 瑞銀：北向資金本月轉淨流入 食品股秤先

【大公報訊】記者倪晨晨上海報道：瑞銀證券周四發布「陸港通資金追蹤」報告顯示，本月上半月北向資金日均淨流入35.7億元（人民幣，下同），較十月每日平均4.39億元的淨流出量已明顯改善。瑞銀證券中國首席策略分析師高挺指出，過去兩周，境外投資者淨買入量最大的板塊是「食品飲料」，該板塊共獲20億元淨流入，隨境外投資者參與度提升，A股料逐漸從「散戶市」向「機構市」轉變。

瑞銀證券估算，除了「食品飲料」板塊外，過去兩周受境外投資者關注的板塊還包括銀行、交運、製藥、硬件，分別獲得9億元、8億元、7億元和6億元的資金淨流入；同期，材料、軟件、保險、電信等板塊分別被淨賣出23億元、3億元、3億元和2億元。

高挺分析，現時中國A股佔MSCI新興市場指數權重僅0.7%，若納入因子從5%升至20%，至明年八月A股佔MSCI新興市場指數權重有望增至2.8%，該因素將為A股帶來560億美元的淨流入資金；若2020年5月按20%因子納入中盤A股，屆時整體A股權重將進一步攀升至3.4%，或為A股帶來140億美元的外資淨流入。

高挺解釋，今年來A股市場雖跌逾20%，惟年初至今北向資金淨流入量已近2700億元，2016和2017年的淨流入量分別為1160億元和1980億元。他相信，隨着A股邁向完全納入MSCI指數，未來境外投資者對A股的參與度將逐步提升，A股也會從「散戶市」向「機構市」轉變。

值得一提的是，近期A股國際化進程持續加速，境外投資者已成為A股中不斷壯大的力量。瑞銀證券已把「A股市場國

研究報告強調，人民幣由貿易驅動的支付結算貨幣，向投資融資貨幣過渡。隨着資本金融帳戶雙向跨境通道進一步拓寬，配套設施完善，以及納入國際指數帶來的示範效應，境內人民幣資產吸引力顯著提升。資本金融帳戶淨流入對沖了經常帳戶順差收窄，有效穩定了國際收支以及匯率預期。開放與市場化雙管齊下，人民幣獲得更多國際認可，區域中心貨幣特徵初現。

