

多地允直系親屬用公積金幫付首期和還貸 一人購房全家幫 中國新招穩樓市

中國持續出招穩經濟，提振房地產市場是其中重要一環。近期以來，「一人購房全家幫」的公積金創新政策在全國多個城市中湧現，具體來說，就是允許家庭直系親屬之間，一起使用公積金賬戶幫助一名家庭成員買房。此前，公積金賬戶管控十分嚴格，個人賬戶只允許用於個人買房，不得用於他人。業內分析人士表示，當前中國房地產領域降低購房成本的政策內容層出不窮，尤其是從降低首付、降低房貸利率等角度出發，而此次放寬公積金使用，屬政策創新，相信有助刺激購房需求。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

近期中國鬆綁樓市政策

- ◆ 下調首套房貸款首付比例，最低僅20%
- ◆ 多地執行首套房貸款利率4.25%
- ◆ 多地取消限購，涉及非本地戶籍購房、多孩家庭可多買房
- ◆ 公積金貸款條件放鬆，部分城市允許家庭互助公積金
- ◆ 部分城市放鬆限售，二手房轉讓條件放寬
- ◆ 購房補貼，多孩家庭、人才購房給予相應補貼

製表：記者 孔雯瓊



◆市場認為，當前中國房地產領域降低購房成本的政策內容層出不窮，而此次放寬公積金使用，屬政策創新，相信有助刺激購房需求。

6月初，珠海公積金中心發布《發揮住房公積金作用支持服務「產業第一」工作方案》。此次政策提出的「一人購房全家幫」政策，受到行業關注。政策明確，公積金繳存職工可提取賬戶餘額的90%幫助其直系親屬（配偶、父母、子女）購房支付首付款，也可按還貸要求逐月提取公積金用於幫助其直系親屬（配偶、父母、子女）償還購房貸款。

9城已推行 料刺激購房需求

公積金是由職工個人和職工所在單位按一定比例繳存的長期住房儲蓄，專項用於職工個人住房消費支出。公積金通常可用於貸款購房，相比商業貸款利率更低，也可以提取用於購房。因為公積金在購房上具有低息、便利等特點，此前管控十分嚴苛，個人公積金賬戶僅能用於個人購房，就算親屬之間也無法互用。

但最近公積金購房正在逐步放寬，據不完

全統計，僅5月以來，至少包括湖南邵陽、廣東潮州、四川資陽、河北秦皇島、廣東珠海等9城發布公積金貸款新政。相關政策都提及了實施公積金家庭代際間互助的內容，即公積金可以提取用於家庭成員的購房。政策可以簡單概括為「全家一起貸款買房」。

從市場反映來看，放寬公積金使用權限，無疑刺激了購房需求。有房地產中介表示，有些家庭中，父母已屬於限購狀態，但他們的公積金賬戶中仍有儲蓄，如可以幫助子女購房，可以充分利用了公積金購房的優勢。還有不少年輕的購房者，原本購房壓力較大，如可以動用雙親公積金，則可以順利買到心儀的房子。

是一種家庭互助式金融創新

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，「一人購房全家幫」的公積金政策，是一種家庭互助式的金融創新。今年公積金放寬力度較大，通過此類家庭代際間互助的方

式，實際上也是公積金使用更加寬鬆的導向。從形式上說，公積金的提取或貸款都有放鬆的地方，即公積金可以提取出來用於家庭成員的首付，也可以用於償還家庭成員的月供。

具有示範性 優化公積金政策

對於該政策未來是否會得到推廣，58安居客產研院分院院長張波認為，此類政策在全國擴展的可能性比較大，尤其是一些三四線城市，本身公積金貸款佔整個房屋總價比例比較高。嚴躍進則指出，此類公積金政策具有示範性，進一步說明各地公積金政策支持企業和職工方面的導向會更加清晰。

從5月份開始，各地穩經濟大盤的工作要求提高，各級部門自然需要積極落實措施，公積金政策的優化，也是響應國務院精神的重要體現。這也是除了提高貸款額度、購房租房方面均給予保障等以外的新的支持措施。

社科院料今年中國樓價升2.8%

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國社科院等機構14日發布報告指出，今年國內樓市將呈現「銷售面積增速平穩回落，銷售均價小幅上漲，新開工面積持續下降，投資增速明顯回落」的特點，在土地價格上漲的情況下，預計銷售均價將保持小幅上漲，全年增長2.8%。

該份由中國社科院國家未來城市實驗室、中國房地產估價師與房地產經紀人學會、社科院文獻出版社共同發布的《房地產藍皮書：中國房地產發展報告》指出，在樓市政策相對平穩的條件下，全年商品房銷售面積將增速回落，增長1.7%；房地產開發投資增速下降，增長0.8%，住宅開發投資由正轉負，下降0.2%；在土地價格上漲

的情況下，銷售均價將保持小幅上漲，全年增長2.8%。

報告預計，2022年住宅交易規模達到22萬億至23萬億元（人民幣，下同），其中新房銷售金額為15.3萬億至16.7萬億元，同比下降2%；銷售面積同比下降5%，價格同比上漲3%。

預計今年二手房銷售金額為6.3萬億至6.7萬億元，同比下降7%；成交面積同比下降8%，價格同比微漲1%。

該報告同時還指出，2021年全國商品房銷售面積為17.94億平方米，比2020年小幅增加1.9%，增幅比2020年的2.6%進一步收窄，住宅待售面積6年來首次增加。

港匯弱 金管局接錢43.96億

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲16日凌晨將有議息結果，在美議息會議前，當地公布5月CPI按年升8.6%，高於預期的8.3%，投資者預期美國將更大力度加息，帶動美匯指數抽升至20年高位。在美匯強勢下，港匯多次觸及7.85弱方兌換保證水平，香港金管局14日入市承接43.96億元（港元，下同）沽盤以捍衛聯匯，為相隔大約1個月後再度「出手」接錢，而港銀體系總結餘16日料將跌至3,155.93億元。

市場靜候美公布議息結果，港元拆息14日全線走高，其中與供樓按息相關的一個月拆息六連升，升至0.38232厘。隔夜息亦升至0.13149厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升穿1厘至1.03839厘。長息方面，半年期報1.82476厘，1年期報2.67244厘。

截至14日晚8時，港匯報7.85，仍處弱方兌換保證水平。

兩個月六度入市接219.81億

自美國在3月重啟本輪加息周期，在港美息差持續擴大下，為套息交易提供更大誘因，港匯表現持續轉弱，在5月中曾多次觸發7.85弱方兌換保證，迫使金管局在5月12日至5月16日之間五度「出手」，一共承接逾175.85億港元沽盤，連同14日再承接43.96億港元沽盤，金管局在本輪美國加息周期已六度入市，一共承接逾219.81億港元沽盤。

渣打不排除美將加息1厘

在美國當地通脹高企下，市場對美聯儲本周將加息0.75厘的預期升溫，多間大行

包括摩通和高盛均上調是次加息預期至0.75厘，渣打最新估算更不排除加息0.75厘，甚至1厘。

渣打銀行G-10外匯研究部全球主管Steven Englander解釋，美聯儲正試圖抹去外界對他們行動過慢的觀感，因此當局有可能會加息足足1厘來展示對壓抑通脹的決心。該行預計美聯儲將加息半厘，主因認為美聯儲不希望過多的加幅震驚市場，雖不排除有機會加息1厘，但機會極微，除非美聯儲認為現在情況媲美沃爾克時刻（Volcker Moment），才會作出如此戲劇性的舉動。

同時，該行上調美聯儲7月加息預測，由原本預期加息0.25厘升至加0.5厘，並預期9月進一步加息0.5厘，而該行原本估計9月不會加息。

國泰上月載客量按年增1.4倍



◆國泰預計上半年業績仍會錄得重大的綜合虧損，但料將少於去年上半年。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）香港疫情緩和，經濟活動亦恢復正常。國泰航空14日公布，5月份載客5.79萬人次，較去年同期增加141.5%，但比疫情前2019年5月的水平下跌98%。受惠貨運業務表現強勁及成本控制措施，國泰管理層預期今年上半年的業績雖然仍會錄得重大的綜合虧損，但料將少於去年上半年的綜合虧損。國泰14日收報7.77元，跌0.13%。

國泰表示，今年首5個月，載客人數較去年同期增加59.1%，但運力下跌

48.5%，而收入乘客千米數則升49.3%。若單計5月數字，期內收入乘客千米數按年上升164.4%，但與2019年5月比較減少97.1%。乘客運載率增加33.7個百分點至60.5%，以可用座位千米數計算的運力按年增加16.8%，與2019年5月相比下跌96%。

國泰顧客及商務總裁林紹波表示，香港在5月1日起進一步調整旅遊限制及檢疫要求，對公司業務帶來正面影響，然而國泰航空月內的營運仍受到限制，公司5月份的客運航班運力較4月份增加78%，但仍是疫情前水平的約4%。

林紹波又指，今年首季香港為對抗疫情收緊了旅遊限制及檢疫安排，有關措施限制了公司營運航班的能力，期內公司僅能運作極少數的客運服務，貨運運力亦顯著收縮，然而隨著最近有關旅遊限制及檢疫安排的調整，公司於第二季能夠恢復更多運力。

港出口信心回升 最憂美過急加息

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受惠疫情影響減退，以及供應鏈和物流瓶頸改善下，香港出口商信心回升，香港貿發局14日公布今年第二季出口指數上升至30.9，較上季季升6.2點，為一年以來首次上揚，而且主要行業出口商的信心均較首季為高，尤其是玩具業的指數最高，達到38.7。

香港貿發局研究總監范婉兒14日表示，預期香港出口下半年強勁復甦，維持全年出口增長預測不變，按年升8%，不過香港總出口值大幅增加，很大程度是因為價格升幅所致，若以出口量來計，應與去年相若或輕微下滑。貿發局第二季出口指數調查顯示，主要行業出口商的信心均較上季為高，尤其是玩具業的指數最高，達到38.7；其次是機械業的37.7，鐘錶業升幅最大，較上季上升14.9至34.6。范婉兒進一步解釋，與上季比較受疫情打擊的出口商

明顯減少，減少14個百分點，至79.1%，憂慮疫情將會影響業務的亦大幅下降17.7個百分點，至35.8%。她又稱，雖然企業情緒已較首季有所改善，但指數依然處於收縮領域，反映香港出口商對今年的展望謹慎。

以個別市場來看，亞洲的前景依舊最為正面，而日本依然是前景最理想的市場，指數為47.6，其次是東盟和內地，分別為43.3與43.1。至於歐盟的信心指數升幅最大，上升2.8點至42.3。

出口商仍受運輸成本困擾

出口商信心有所改善，調查發現疫情為出口商帶來的各種挑戰正在縮減，但第二季大部分出口商仍受運輸成本上升困擾，有72.6%；其次是內地防控措施導致生產及運輸受阻佔68.7%，而物流配送受阻，買家減少訂貨量亦分別佔65.2%與36.8%。

香港貿發局大中華區助理首席經濟師曾詩韻則表示，過去3個月，美國加息、俄烏衝突和人民幣轉弱對香港出口商尚未構成影響，大多數受訪者表示至今沒有因此而受到負面影響。

談及美國加息，范婉兒指出由於美國通脹高企，需重新審視針對內地的關稅問題，對於香港廠商來說，大部分產品均來自內地，相信對香港出口形成正面因素。不過，目前市場最大憂慮仍然是聯儲局加息過急，市場預計美國或將出現衰退風險，為香港出口前景增添不明朗因素。

對於今年下半年出口展望，曾詩韻表示新冠疫情仍然是出口商最關注的問題。有35.8%受訪者表示，新冠疫情反覆和防控措施是對出口業績的最大威脅，不過比例已從首季的53.5%回落，反映隨着新冠疫情對全球造成的影響減退，出口商開始把焦點轉移到其他的市場風險上。

快狗打車招股 入場費4343元

香港文匯報訊（記者 周曉菁）快狗打車GOGOX 14日公布，由即日起至周五中午招股，計劃發行3,120萬股（行使超額配售權前），其中10%在港公開發售，集資6.71億元（港元，下同）。每股發售價21.5元，一手200股，入場費約4,343元，擬6月24日掛牌。聯席保薦人為瑞銀、中金、交銀國際及農銀國際。

據市場消息指，國際配售部分已獲足額認購。公司聯席行政總裁、原GOGO VAN創辦人林凱源14日於記者會表示，自2013年用2萬元與幾位合夥人共同創辦GOGOVAN，現時是上市最好的時機。因疫情持續之下，無論規模大小，所有企業都在發展電子商

務，物流需求愈來愈大，上市融資有助於公司把握新常态下的機遇。

財報顯示，公司去年全年錄8.73億元人民幣，且較2020年虧損6.58億元人民幣繼續擴大。招股書亦表明今年料將繼續錄得虧損。首席財務官胡剛回應，公司從未迎合市場參與補貼大戰，公司會做好自己，對未來業務發展充滿信心。公司會以亞洲作布局，東南亞則是未來主要發展方向。

前有滴滴赴美上市，市場自然對快狗打車也有諸多有關數據安全方面的擔憂。聯席行政總裁何松笑稱：「能舉辦招股會就表明已獲得所有相關部門的批准」，在任任何方面都沒有問題，「肯定是做得最合規的平台。」