

# 新政首周末廣州3萬客看樓

## 122樓盤參與「以舊換新」 開發商冀後續政策促成交

「517」樓市重磅政策發布後，記者在採訪中發現，廣州開發商積極推盤促銷，不少中介連日都在宣傳優惠促銷信息，不少樓盤看房者的數量增加。據貝殼平台數據顯示，新政首個周末，廣州累計看房人數已經突破一個月的高峰，周末兩天看房量將近3萬人次。相當於新政前四天總量的八成左右。 ◆香港文匯報記者 盧靜怡 廣州報道

在新政首個周末，廣州市黃埔區不少樓盤諮詢量和到訪量都呈現出顯著增長趨勢。據統計，全區主要在建在售樓盤訪客量上漲66%，樓市升溫明顯。在黃埔區的保利招商華發·中央公館，樓市新政出台後首個周末迎來人山人海的看房客。據樓盤銷售黃先生介紹，其近段時間報備的看房客組數已經從4,000組漲到5,000組，「我們一個銷售平均要接待七八個客戶，一個客戶大約諮詢一個鐘頭左右，都是比較有心想買房的。」他說。

### 紛執行最新首付比例等政策

在廣州白雲區，不少樓盤立即宣布執行最新首付比例等政策，並精心挑選出部分房源進行促銷，在現有價格水平上給予九九折優惠，認購簽約還可以贈送物業費。「這幾天的人氣超過了我們預期，估計剛剛發布的新政有一定的作用，對團隊的信心也有幫助。」在星河科學城的銷售展廳，現場人氣極旺，洽談區幾乎都坐滿了。項目相關負責人表示，能否轉化為實際成交，後續相關政策的落地十分重要。

由於新政具體細則未落地，部分樓盤表現和平日差不多。黃埔新城營銷中心一位置業顧問告訴記者：「目前廣州並沒有出關於首付、利率等的落地政策，樓盤人氣與平日基本相當。」

另外，廣州市房地產行業協會和廣州市房地產中介協會近日聯手宣布，廣州將有122個房地產項目和12家房地產中介機構參與「以舊換新」，活動時間為半年。參與的新樓盤分布在廣州市11區，單價也從每平米1萬多元（人民幣，下同）至10萬元不等。

目前全國多地已經實行房產「以舊換新」有兩種形式，一種是開發商或國資平台收購舊房，售房款用於購買指定新房項目；另一種是業主房地產企業聯合經紀機構對舊房優先推售，若在一定期限內售出舊房，則舊房業主按流程購買新房。廣州屬於後者。

### 花都最早試行 市場反應良好

花都都是廣州最早試行房地產「以舊換新」的區域。花都電建泛悅府是花都「以舊換新」的參與項目之一，其售樓大廳近日有不少市民諮詢最新的房源信息。「如果客戶對我們的房源比較滿意的話，可以與開發商、中介機構簽訂三方協議，對他的舊房進行銷售。繳納新房訂金後，如果三個月內他的老房源銷售掉，我們的房源會順利成交。如果舊房沒有售出的話，我們作無憂退房的處理，不用收違約金。」中電建華南區域廣州項目管理部總經理丁勇超介紹。

「想置換一套地段好的電梯房。」看房的陳女士說道，「我們有套老房子，很想趁此次『以舊換新』改善居住環境。」她坦言，「以舊換新」是老房子、新房子兩件事一次性解決，如果評估價格



◆樓市新政發布後，廣州星河科學城銷售大廳迎來不少看房者。 香港文匯報記者盧靜怡 攝



◆廣州花都電建泛悅府是花都「以舊換新」的參與項目之一，其售樓大廳最近有不少市民諮詢最新的房源信息。（受訪者供圖）

符合自己的心理預期，她有意向換新居。廣州市房地產中介協會花都會員服務委員會副主任肖正朝表示，「以舊換新」活動公布以來，前來諮詢的市民絡繹不絕，業內反映還是比較好，參與度較高，展現出良好的社會效應。

## 中證監：優先支持突破「卡脖子」科企融資

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）中國證監會綜合司司長周小舟23日在「2024年金融街論壇系列活動」主題交流活動上表示，將更好發揮資本市場功能，促進優質生產要素向新質生產力領域集聚，「優先支持突破關鍵核心技術『卡脖子』企業股債融資。」

### 推動科技企業高效整合資源

周小舟指出，資本市場在分擔創新風險、促進創新資本形成、優化創新資源配置等方面具有天然優勢，服務新質生產力發展大有可為。證監會將健全多層次資本市場體系，發揮股債期市場協同效應，提升服務新質生產力發展質效。落實好《資本市場服務科技

企業高水平發展的十六項措施》，優先支持突破關鍵核心技術「卡脖子」企業股債融資。進一步促進暢通私募創投基金「募投管退」循環，積極發揮好創業投資、股權投資在挖掘、培育、支持未來產業和新興產業方面的獨特作用。

在持續完善資本市場制度方面，進一步全面深化資本市場改革開放，深入研究完善發行上市、併購重組、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，更好服務科技創新、綠色發展和傳統產業轉型升級，不斷優化上市公司結構，讓投資者更好分享經濟高質量發展成果。證監會堅持把服務實體經濟高質量發展作為根本宗旨，制定實施資本市場服

務高水平科技自立自強一攬子政策措施，積極支持科技型企業上市融資，推動科技企業高效整合資源，加強私募創投、公司債券等對科技創新的支持力度。

### A股震盪調整 滬指挫1.3%

23日A股三大指數震盪調整，滬綜指收報3,116點，跌42點或1.33%；深成指報9,541點，跌151點或1.56%；創業板指報1,852點，跌25點或1.38%。兩市共成交8,477億元人民幣。船舶製造、航天航空等軍工板塊走強，前者升逾2%領漲兩市，後者升近1%。貴金屬、能源金屬、教育板塊重挫4%，有色金屬、旅遊酒店、房地產服務、裝修建材、水泥建材等板塊下滑3%。

## 阿里擬「抽水」50億美元 港股失守萬九

香港文匯報訊（記者 岑健樂）阿里巴巴宣布，擬發行最多50億美元可換股債券，為回購股份及業務增長提供資金。受阿里巴巴「抽水」及美聯儲官員「放鷹」言論拖累，港股第三日下跌，並失守19,000點。

### 美聯儲「放鷹」削弱氣氛

阿里巴巴晚上公告稱，擬私募發行本金總額為45億美元、於2031年到期的可轉換優先票據，並預計將授予票據的初始購買者額外購買最多5億美元本金總額的票據的選擇權，並可在自票據發行之日（包括當天）起的13天內行使相關選擇權。阿里23日收報78.65元，跌5.24%。

多隻新經濟股亦表現疲軟，其中，騰訊跌

0.68%，美團跌0.91%，小米跌2.57%，京東集團跌4.11%，百度集團跌1.74%。

大市表現方面，美聯儲公布5月的議息會議紀錄，結果顯示美聯儲官員對美國實現2%通脹目標的進展缺乏信心，多位美聯儲官員甚至表示，願意在必要時再度加息。受美聯儲官員鷹派言論拖累，隔晚美股三大指數全線下挫。

受美股表現疲軟拖累，加上市場擔憂上市公司趁港股表現回暖趁機集資「抽水」，都令23日港股表現疲軟，連跌3日兼失守10天線（19,154點）。

恒指23日早低開171點，報19,024點，但已經是全日高位，此後恒指跌幅迅速擴大，最多曾跌419點，低見18,776點，午後恒指

跌幅有所收窄，但表現未有明顯起色。恒指23日最終收報18,868點，跌326點或1.7%，是近兩周以來首度失守19,000點。大市成交逾1,299億港元。國指23日收報6,701點，跌115點或1.7%。恒生科技指數23日收報3,896點，跌96點或2.41%。

### 後市大漲小回格局料未變

金利豐證券研究部執行董事黃德几23日接受香港文匯報訪問時表示，港股早前已累積不少升幅，因此近日略為調整實屬正常現象。

展望後市，他預期20天線（18,562點）或是恒指短期內支持位，但內地經濟表現回穩，故他相信港股大漲小回的格局未有改變。

## 萬科獲招行牽頭財團200億元銀貸

香港文匯報訊 中國房企萬科23日表示，已經獲得招商銀行等金融機構的200億元（人民幣，下同）銀團貸款，這也是2020年以來房地產單筆金額最大的一筆貸款。據數家媒體引述消息人士透露，萬科是次獲得銀團貸款的抵押物為萬科旗下萬緯物流股，截至目前已到账100億元。分析人士認為，獲得這巨額貸款後，其流動性危機大概率能緩和。

萬科方面表示，此次200億元銀團貸款有助於公司進一步提升流動性，體現了招商銀行等金融機構對公司的大力支持。公司一直與金融機構保持了良好的合作和信任關係，各類融資合作均在積極推進中。下一步，公司將繼續堅定行動，有信心、有能力在妥善處理到期債務的同時，積極主動、全面系統完成融資模式轉型。

### 分析：流動性危機將可緩和

經濟學人智庫（EIU）中國經濟高級分析師徐天辰認為，萬科獲200億銀團貸款，反映出「517」後解決房企流動性問題的政治重要性進一步上升。而萬科作為房企的典型代表，其存亡與否、救助成功與否直接關係到對行業和經濟的信心。因此就萬科本身而言，它的危機大概率是能夠緩和。

同日，據澎湃新聞引述國家企業信用信息公示系統信息顯示，萬科旗下萬科物流發展有限公司近日新增一起股權出質登記信息。控股股東萬科企業於5月20日將其所持的萬科物流發展有限公司股權質押，出質股權數額269.76億元，質權人為招商銀行股份有限公司深圳分行。

### 質押物流資產予招商銀行

報道指，物流倉儲是萬科除房地產開發業務外布局的賽道之一。2015年，萬科開辦全國倉儲網絡布局，並推出獨立物流品牌萬緯，為萬科物流倉儲服務及一體化供應鏈解決方案平台。萬緯的核心業務覆蓋全國47個主要城市，持有並代運營170+個物流園區，倉儲規模超過1,200萬平方米，其中冷鏈倉儲規模全國第一。高標庫穩定期出租率達85%，冷鏈穩定使用率達77%。

不過，物流倉儲業務未列入萬科未來要聚焦的三大主業中。萬科董事會主席郁亮在4月30日的年度股東大會上表示，公司已制定瘦身健體一攬子方案，統籌好降負債和高質量發展，通過堅定瘦身，調整融資模式，降解風險。後續除了綜合住區開發、物業服務、租賃公寓三大優勢主業外，將退出其他業務，清理和轉讓非主業的財務投資。同時，堅決大力度推進商辦等大宗資產交易，計劃每年完成200億元。根據計劃，未來兩年萬科計劃削減付息債務1,000億元以上，未來五年付息負債總規模要降一半以上。

### 傳洽售地產物流公司普洛斯

另據彭博報道，萬科正尋求出售旗下地產物流公司普洛斯（GLP）全數股權，以籌集資金應對流動性壓力。萬科已經就轉讓所持的普洛斯21.4%股權，與包括廣東省國資背景的粵海控股、另一家天津國企在內的潛在買家接觸，但尚未達成協議。

不過，23日晚國際評級機構惠譽將萬科的長期發行人違約評級從BB+下調至BB-，展望從負面觀察調整為負面。惠譽表示，下調評級反映了萬科在今年迄今的銷售表現弱於預期之後流動性緩衝減少；負面展望反映了儘管政府加大政策支持，但仍存在着該公司和行業的銷售無法企穩並影響現金生成和資產循環計劃的風險。