

杭州西安撤銷限購 樓市復甦加快

分析：政策寬鬆潮已到 市場信心獲提振

內地陸續撤銷樓市限購，浙江杭州繼3月14日發布放開二手房限購後，僅一個多月再度發布樓市新政，全面取消住房限購，不再審核購房資格，不再限制購買住房套數。同日，陝西西安也全面取消住房限購措施。業內人士認為，兩大省會城市同日取消限購政策，意味着全國取消限購政策是大趨勢，大尺度的政策寬鬆潮已經到來。後續市場信心將得到進一步提振，有助加快房地產市場的復甦節奏。



▲杭州（圖）和西安兩個省會城市同日宣布全面取消住房限購措施。 大公報記者王莉攝

大公報記者 王莉

據了解，杭州新政在優化公證搖號銷售措施、加強住房信貸支持、優化住宅用地供應、推動高品質住宅供應等方面都進行調整。對於購房意向登記家庭數量小於或等於准售房源數量的新建商品住房項目，取消公證搖號銷售要求，由開發企業自主銷售。按揭貸款首套可按區認定，在所購住房城區範圍內無住房或僅有一套住房且正在放售，新購住房的按揭可按首套房認定。

買杭州住宅可申請落戶

此外，杭州新政中關於「在本市取得合法產權住房的非本市戶籍人員可申請落戶」的條款更是引起了市場猜測，是否表示恢復「購房落戶」政策。對此，杭州市住保房管局房地產發展處處長何陳煜表示，這一條款不能片面理解為購房即落戶，而會在現有積分落戶框架內提高自有產權住房的賦分權重，後續會再出台相關細則。

西安新政也涉及10項購房支持舉措，主要包括優化商品住房項目停車位

規劃配比；支持房地產企業、經紀機構、金融機構合作建立「以舊換新」購房模式；允許企業單位、社會主體購買二手住房以及居民家庭登記選房後的剩餘新建商品住房；原土地出讓合同中約定的企業自持租賃住房，由企業提出申請，經住建、資源規劃部門審核並核算補繳相關費用後，可轉為商品住房上市交易等。

西安：企業租賃房准轉出售

易居研究院研究總監嚴躍進認為，西安樓市新政中，提出企業自持租賃住房轉為商品住房上市交易這一點具有創新性。「全國迄今沒有哪個城市明確發文說自持項目也可以出售的，西安是第一個城市，信號意義非常強，也具有創新性。」

據統計，包括海南省在內，目前內地僅剩北京、上海、廣州、深圳、天津部分區域以及珠海橫琴7省市及地區，仍保留住房限購政策。

「杭州樓市新政雖晚於其他強二線

城市，但力度卻超過任何一個一線、二線城市。」浙報傳媒地產研究院院長丁建剛認為，新政符合「化解庫存」的精神。「地方政府權限內的政策，能上全上了。但比較遺憾的是，缺乏稅收優惠政策。」

丁建剛表示，樓市未來走勢並不完全取決於市場政策，而更多是取決於預期和信心，更大程度上是大眾對經濟的體感，比如就業、收入等。「現在預測政策的效果為時尚早，但就各類城市橫向比較來說，杭州新政排在所有城市的最前列。」

嚴躍進則認為，杭州、西安這類高能級城市在政策上持續調整和優化，意味着5月份大尺度的政策寬鬆潮已經到來，對於其他沒有取消限購或沒有完全取消限購城市有一定的啟發，後續市場情緒將進一步提振，也有助於促進房地產市場的復甦節奏進一步加快。目前多個省會城市取消限購政策，意味着「市場歸市場、保障歸保障」思路的進一步落實。

近日多個城市優化樓市限購措施

日期	地點	措施
5月9日	西安	居民家庭購買新建商品住房、二手住房不再審核購房資格
5月9日	杭州	購買住房不再審核購房資格；在杭州市取得合法產權住房的非本市戶籍人員，可申請落戶
5月6日	深圳	分區優化住房限購政策，有兩個及以上未成年子女的深圳戶籍家庭，在特定區域可再購一套住房；非深圳戶籍家庭及單身人士，繳納滿一年社保即可在特定區域內購房
4月30日	北京	允許符合條件的居民家庭或成年單身人士，可在五環外新購買一套商品住房
4月30日	天津	該市戶籍居民在市內六區購買120平方米以上新建住房，不再核驗購房資格。北京市、河北省戶籍居民和在京市、河北省就業人員在天津購買住房，享受天津市戶籍居民購房政策
4月28日	成都	住房交易不再審核購房資格；商品住房項目不再實施公證搖號選房，由企業自主銷售
4月18日	長沙	買房不再審查購房資格條件，執行7年的限購政策取消

杭州中介：政策到位 吸引換樓客

市場振奮

杭州昨日全面取消住房限購，當地的房產中介田明忙得連午飯都沒顧上吃。「一早看到消息後，馬上給之前有意買房的客戶發新政條款。不停有人打電話查詢詳細情況，也有幾個一直觀望的客戶，現在都急著約看房。」

根據易居克而瑞浙江區域監測數據顯示，截至4月27日，杭州商品房供應面積約53萬平方米，成交面積為45萬平方米。

在4月29日至5月5日一周內，杭州成交商品住宅686伙，按周減少55%；每平米成交均價32638元人民幣，按周下降9%。其中，五一假期售出商品住宅231伙，較去年同期縮減39%。

「一般情況，5、6、7月是淡季。現在新政出台，同行都預計今年的情況會有改變。」田明表示：「其實今

年想買樓的客戶也不少，但有些是購房資格受限，有些是對後續政策的不確定。現在好了，「靴子落地」，而且政策力度很到位，特別對於急需改善住房條件的客戶來說是利好。」

按揭以首套房計 還款壓力減

宋女士在杭州3月出台樓市調控政策時已想換樓。她告訴記者：「當時只允許在主城區範圍內買二手房，但我們還是想換新盤，所以一直拖着。沒想到這麼快就全部放開了。」

宋女士又表示，新政中的「按揭貸款首套按區認定」，對於像她一樣有改善型需求的買家非常「友好」。「我們現在的房子在拱墅區，想買的房子在西湖區，這樣的話我們就可以按照首套房利率貸款，每個月還款壓力能減輕不少。」

大公報記者王莉杭州報道

特步售K-Swiss及帕拉丁 丁水波承接 作價11.8億

【大公報訊】特步國際(01368)昨日宣布，向控股股東丁水波戰略性出售持有K-Swiss及Palladium(帕拉丁)品牌的全資附屬公司KP Global，交易作價1.51億美元(約11.8億港元)，特步將安排以每股特別息約0.447港元分派股東，具體仍待股東會批准。

擬派特別息 每股0.447元

截至4月16日，丁水波持有特步13億股，約49.29%權益，變相將收取特別息約5.8億港元。

特步首席財務官楊鵬彬在電話會議上表示，特步在2019年斥資2.6億美元收購K-Swiss及帕拉丁品牌，但面對疫情及全球經濟放緩，過去一年兩個品牌累積虧損逾1億美元，今年首季亦虧損約900萬美元，預期全年仍然見紅。

楊鵬彬續說，為免繼續拖累集團業績表現，決定把兩個品牌完全剝離，令集團能夠集中資源發展高利潤的品牌，包括特步主品牌、索康尼及邁樂。他提到，預期交易可望今年8月完成，在剔除表現未如理想的品牌後，加上索康尼及邁樂發展提速，集團整體利潤率有望提升。

特步主席兼行政總裁丁水波表示，交易有助集團把資源聚焦於上市公司主業，至於未來特步或索康尼的擴張計劃，有待稍後公布，又強調今年1至4月份整體業務有所增長，一切按原計劃進行。

另外，在出售KP Global的同時，特步與高瓴資本達成協議，特步向高瓴發行可換股債券，以交換高瓴持有的KP Global可換股債券，高瓴將保留未來5年內，以6500萬美元購買KP Global 20%股權的權利。

為精簡財務安排，KP Global將向特步發行1.54億美元、為期8年的可換股債券，特步有權在未來8年內將該債券轉換為KP Global 30%的股權。



▲丁水波表示，特步剝離K-Swiss及Palladium兩個品牌，有助把資源聚焦於上市公司主業。

澳博首季EBITDA錄8.6億 增近27倍

【大公報訊】澳博控股(00880)截至今年3月底止，首季虧損大幅收窄至7400萬元，去年同期則蝕8.7億元；經調整EBITDA按年增26.9倍至8.6億元，經調整EBITDA率12.5%，按年升11.7個百分點，而博彩收益升74.5%至64.6億元。期內，錄得現金、銀行結餘、短期銀行存款及已抵押銀行存款為49.5億元，債項則為

284.9億元。期內，總淨收益為69.2億元，按年上升73%。集團之轉碼博彩毛收益為6.45億元，增加220.9%；非轉碼博彩毛收益為57.12億元，上升71.9%；電子遊戲博彩毛收益為5.35億元，增加47%。資本開支為7300萬元，主要用於傢俬、裝置、設備及租賃物業裝修。

內房股集體抽升 世茂飆33%

【大公報訊】內地4月份進口及出口數據雙雙超出預期，加上杭州及西安全面取消住房限購，增強投資者入市信心。恒指結束兩日跌勢，昨日回升223點，報18537點；科技指數升75點，報3947點。然而，市升成交縮，港股通更出現淨流出，終止過去25日淨買入紀錄。主板成交1237億元，較上日減少51億元。港股通淨賣出41.7億元，其間賣出額大增25%至269.63億元。

個股表面方面，受到杭州及西安最新房策影響，二三線內房股爆升，世茂集團(00813)股價飆33.3%，收報0.6元；雅居樂(03383)大升13.5%，收報0.59元；旭輝控股(00884)上漲12.5%，報0.36元。

就今輪升浪主要購買力來源，交銀國際綜合大摩等5家外資大行數據並進行測算，發現外資只是少量淨增持，而增持較大宗商品股、AI(人工智能)等硬件股，但減持醫療股，金融股持倉量進一步下降，但內房股塊持平。投資建議方面，交銀國際認為，AI與大宗商品是今年重要配置，尤其是互聯網股份，性價比甚高。

中泰國際表示，今輪外資流入屬於交易型資金的調倉，一旦美股、日股等



外圍市場完成調整並重回升勢，這類交易型資金或重返外圍市場，引發港股震盪。因此，投資者需要從三方面了解資金流變化，包括港股通、滬深股通的流入力度會否縮減；離岸人民幣會否重新轉弱；友邦保險(01299)、騰訊控股(00700)、美團(03690)等外資持倉比率較高的股票上行動能會否轉弱。

港股向好 專家薦科網消費股

展望後市，富途證券高級策略師譚智樂稱，恒指上方阻力重重，但在「牛一」市況下，投資者不宜估頂，除非指數跌穿250天線(17666點)，方能判斷

二三線內房股爆升

股份	昨收(元)	升幅(%)
世茂集團(00813)	0.600	+33.3
花樣年(01777)	0.038	+18.8
雅居樂(03383)	0.590	+13.5
旭輝控股(00884)	0.360	+12.5
佳兆業(01638)	0.110	+10.0
融創中國(01918)	1.320	+10.0

◀恒指昨日升223點。 中新社

市勢有可能轉差。投資者現價可採取分段吸納策略。

譚智樂看好科網龍頭股、啤酒股、體育用品股、生物科技股；生物科技股波動性較科網股更大，當大市向上，這類股份升幅會更大。

另外，資產管理公司GAM駐港高級投資分析師Wendy Chen指出，電動車、消費互聯網、科技板塊是推動內地企業盈利增長的主要動力。近年AI高速發展，眾多內地民營企業紛紛湧入AI領域。另外，投資者優先考慮上市公司的現金回報和股息派發，關注重點是可持續性、地緣政治風險。

萬科上月賣樓套209億 按年跌38%

【大公報訊】多家內房企業4月銷售按年錄得倒退。萬科企業(02202)以208.9億元(人民幣，下同)銷售額佔據首位，但仍按年減少37.6%。董事會主席郁亮早前表示，將在未來兩年削減付息債務1000億元以上。

深陷債務危機的碧桂園(02007)上月銷售額38.5億元，按年跌83%，近3年該公司銷售額持續下挫，今年首4個月均不及100億元。早前Ever Credit Limited向香港高等法院提出針對碧桂園的清盤呈請，將於下周五首次聆訊。

不過，融創中國(01918)4月錄得合同銷售額124.5億元，逆市大漲54.5%，合同銷售面積雖下滑53.8%至26.7萬平方米，但銷售均價增長2.3倍至每平方米4.7萬元，遠超過去年水平。

綠城中國(03900)4月銷售額145億元，按年跌26%，每平米銷售均價則由3月的近4萬元回落至3.1萬元。

碧桂園無法付債息 寬限3日

碧桂園(02007)旗下碧桂園地產在上海清算所發布公告，指未能如期於

昨日支付境內債「23碧桂園MTN001」和「23碧桂園MTN002」的利息，分別為3040萬元和3555萬元，合共6595萬元，將盡力在3個工作日寬限期內償付。

碧桂園地產表示，將積極籌措資金，盤活抵押資產，盡力在寬限期3個工作日內(即不晚於5月13日)足額償付應付利息及寬限期內利息。如果在寬限期內未能完成償付，中債信用增進投資股份將會根據《民營企業債券融資支持工具信用增進函》相關約定，履行增信責任。