



廣深新房策落地 降首付比例減貸息

【大公報訊】繼上海後，廣州、深圳昨日先後發布利好樓市政策，今日（29日）實施。廣州的樓市新政包括進一步優化住房限購、信貸、套數認定等措施。其中，首套房及二套房的首付分別調整為最低15%、25%，取消首套及二套房利率下限。

廣州市發布通知提到，在越秀、海珠、荔灣、天河、白雲（不含江高鎮、

太和鎮、人和鎮、鍾落潭鎮）、南沙等限購區買房，非本市戶籍家庭能提供繳稅證明或社保證明，享受戶籍居民購房待遇。房貸方面，若符合若干情況，新房貸可按首套房認定。本市戶籍、非本市戶籍、異地繳存職工的連續足額繳存住房公積金時間均調整為6個月，可按規定提取公積金支付首套房的首付款。

通知支持鼓勵房地產各協會、房

地產企業、中介機構搭建平台實施中介機構代售、舊房換購等多種形式的商品住房「以舊換新」，推動建立交易新模式。鼓勵規模化租賃機構收購存量商品住房。

通知明確「銀行業金融機構結合本機構經營狀況、客戶風險狀況等因素，按照市場化、法治化原則合理確定每筆貸款的具體首付比例和利率水平」。據

廣州的媒體報道，廣州主要銀行昨日已開會就房貸利率達成共識，廣州首套房利率3.4%，二套房利率3.8%。廣州主要銀行也已落地新政，昨日起將按利率為客戶辦理按揭貸款業務。

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，廣州進一步加大了對非戶籍人口購房的扶持，取消限制性規定，政策力度比較大。申請住房公

積金貸款政策的調整提升了購房者首付款支付能力，也有利於降低貸款買房的成本。

深圳也下調個人住房貸款首付款比例和利率下限。深圳首套、二套房的最低首付由30%及40%調整為20%和30%。首套房利率下限調整為LPR-45基點（3.5%），二套房貸款利率下限調整為LPR-5基點（3.9%）。

看好灣區潛力 瑞銀料客戶倍增

投資者情緒趨樂觀 關注A股入市機會

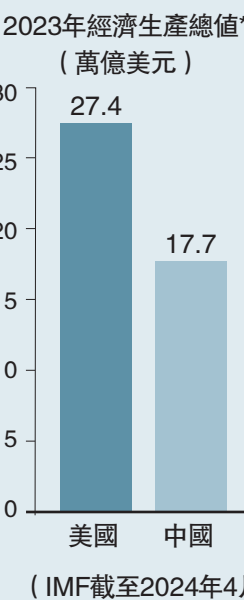
瑞銀集團（UBS）長期投資中國市場，也看好粵港澳大灣區的增長潛力。瑞銀財富管理中國區主管呂子杰表示，該行在大灣區已有相當全面的業務布局，隨着香港與內地通關，中央政府推出穩經濟措施，客戶投資情緒趨向樂觀，有信心今年大灣區客戶數目倍增的目標可以達到。



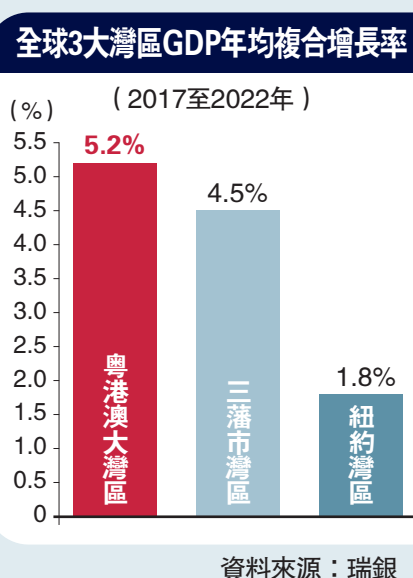
▲呂子杰表示，瑞銀今年大灣區客戶料增長一倍。

大公報記者 楊慕輝

粵港澳大灣區已成全球第11大經濟體



▲瑞銀租用高鐵西九站項目最靠近海濱的全座大樓(右)，共46萬方呎，2026年遷入，租期長達10年。



在粵港澳大灣區11個城市之中，瑞銀大部分都設有網點，有利捕捉區內經濟快速增長所帶來的機遇。呂子杰表示，粵港澳大灣區2023年經濟總量突破14萬億元，在2017至2022年期間，GDP年均複合增長率達到5.2%，高於美國三藩市灣區（4.5%）和紐約灣區（1.8%）。

呂子杰表示，瑞銀在2024年的目標之一，是旗下的大灣區客戶可按年增長一倍左右，她有有信心可以達到目標。從去年開始，瑞銀在大灣區每星期都會走訪大約4至5家內地A股上市公司，以了解這些企業對融資、投資等服務的需求。

投資移民計劃 收到很多查詢

此外，特區政府推出新資本投資者入境計劃之後，她說瑞銀在大灣區和香港也有與其他會計師行、律師行合作，為客戶提供相關資訊，並收到很多查詢，有望為大灣區業務增添動力。她解釋說，該計劃的最低資產要求提高至3000萬元，剛好符合瑞銀的入場門檻，相信可為瑞銀帶來發展機會。

內房市場現時仍處於調整階段，呂子杰表示，真正受到負面影響的瑞銀客戶只佔少數，部分原因是在內房市場陸續下滑前，瑞銀已不斷提醒客戶要投資多元化以分散風險，而瑞銀本身在風險防控方面也十分嚴謹。

內房板塊未見明顯改善，她說客戶仍可選擇另類投資產品，例如對沖基金、與市場關連性比較低的私募基金，或者現時較為流行的私營債權等。較早之前，由於市場較波動，她說很多客戶寧願持觀望態度，不過，隨着中央政府持續推出支持經濟措施，「現在客戶情緒開始有點樂觀」，部分長倉資金也開始回流中國內地，包括A股市場等，而私人客戶也開始願意關注股票這類風險高一點的投資產品。

呂子杰說，得益於銀行業務一體化（即涵蓋財富管理、投資銀行、全球市場和資產管理業務）的優勢，瑞銀現時已是大灣區財富管理和投資銀行的首選，未來將繼續發揮一體化服務，以及全球互聯互通的優勢，繼續加強香港作為樞紐的地位，為大灣區境內及境外資本提供全面服務。

陳翊庭：查詢在港IPO電話響不停

【大公報訊】恒指自1月24日低見14794點後展開反彈，至今升幅已超過4000點，市場氣氛明顯改善。港交所行政總裁陳翊庭出席瑞銀亞洲投資論壇時表示，近日「電話響不停查詢IPO」。

陳翊庭認為，目前的投資氣氛較年初有明顯改善，但要「宣告勝利」仍然太早。不過港股正在受惠於三大利好因素，包括「估值低、監管支持及新興投資主題」。首先港股的估值

早已變得十分吸引，而且外資明顯低配中國市場，外資持有A股的比例只有5%，明顯低於美股的15%和日股的30%。故此，從2月起滬深港通北向交易連續3個月淨吸資，這反映外資正在重新投入市場，而且南向交易資金流亦有所提升，目前的環境下，境內投資選項其實不多，因樓市仍然疲弱，而且境內息口較低，投資者都需要尋求回報更高的投資項目，這令南向資金流入增加。

監管政策上，內地宣布新「國九條」和5項資本市場對港合作措施，當中提及支持內地龍頭企業在港上市，陳翊庭透露其實電話響不停，一直有查詢香港有什麼新股服務可以提供，故此港交所也會把握機會推廣交易所在協助新經濟公司集資方面的優勢。

陳翊庭表示，港交所手頭上已有約100個IPO有效申請，期望隨着利率下調及新投資氣氛改善後，可在較佳的环境下完成上市。



▲瑞銀亞洲股票資本市場部聯席主管張倩嘉(左)表示，香港新股市場轉向正面發展。旁為瑞銀全球投資銀行部副主席及亞洲企業客戶部聯席主管李鎮國。

外資流入 港股料續反彈

【大公報訊】實習記者蔣夢宇報道：近期港股好轉，資金重新流入。瑞銀亞洲股票資本市場部聯席主管張倩嘉表示，外資在考慮或已投資港股，加上內地資金流入，預計港股迎來更大反彈。談及新股市場，她透露，該行仍有不少IPO項目，而主權基金或者長線基金都對有關項目感到正面，這是香港新股市場轉向正面的信號之一。

對於科網巨頭京東（09618）及阿里巴巴（09988）近日先後發行可轉換票據（CB），且明

確表明融資以後會進行股票回購，對公司股價會有支持。她認為，兩家公司發行CB，為資本市場開了頭，當企業看到市場反應正面時，或有更多公司以可換股票據產品來進行融資。

問及併購市場，瑞銀全球投資銀行部副主席及亞洲企業客戶部聯席主管李鎮國表示，部分央企及國企仍在考慮亞洲或歐洲市場尋求大型併購機會，香港與台灣地區的企業也在尋找出海的機會。他續稱，瑞銀觀察到，目前具有強勁現金流的工業股正活躍於併購市場。

南非股東部署減持9600萬股騰訊

【大公報訊】騰訊（00700）的南非大股東Naspers旗下互聯網投資旗艦Prosus，上週將9600萬股騰訊股票存入中央結算系統，佔騰訊1%股權。市場估計此舉是為進一步減持作準備，套現所得預計用作自身股份回購計劃。

中央結算系統持股紀錄顯示，市場中介者及投資者戶口持有人合共持有騰訊股份數目，由5月21日約71.26億股，在22日已增至約72.22億股，增加數目達9645.4萬股。由於高盛（亞洲）證券持有騰訊股份數目，由21日約3.9億股增至22日的4.73億股，增加8298.8萬股，市場揣測Prosus今次會經由高盛沽出騰訊股份。以騰訊5月份至今的日均成交量2408萬股，潛在減持股份數量相當於4個交易日的成交量。

Naspers自2018年開始減持騰訊。翻查紀錄，Naspers最早在2018年向大型投資者配售1.9億股騰訊股份，每股配售價405元，並承諾3年內不再減持股份。承諾期過後，Prosus在2021年4月以595元配售1.92億股。

Prosus在2022年6月宣布，將不設上限、長期但有序地，出售騰訊股份。在Prosus隨時隨地減持的陰霾下，騰訊長期承壓。Prosus於去年10月初至11月24日期間，減持騰訊股份約2621.76萬股。另外，聯交所紀錄顯示，Naspers去年12月份以每股平均價306.65元，沽出51.35萬股騰訊股份。

儘管大股東沽貨不停，騰訊回購股份亦不手軟，騰訊在今年首季回購股份總額達148億元，最新在昨日（28日）總共回購股份263萬股，每股作價介乎374元至385.8元，涉及約10億元。按照騰訊2024年度回購計劃，年度內將斥資不少於1000億元進行股份回購，相較2023年回購額度多出一倍。騰訊昨日股價升0.7%，報380.2元。

騰訊大股東減持股份事件簿

- Naspers在2018年3月向投資者配售1.9億股股份，配售價405元，承諾3年內不再減持
- Naspers旗下Prosus在2021年4月配售1.92億股股份，配售價595元
- Prosus在2022年6月宣布，將不設上限、長期但有序地，出售騰訊股份
- Prosus在2023年12月沽出51.35萬股，每股平均價306.6563元，持股量降至23.77億股
- 中央結算系統持股紀錄顯示，市場中介者及投資者戶口持有人合共持有騰訊股份數目，由5月21日約71.26億股，在22日增至約72.22億股，增加9645.4萬股

港人北上消費增 WeChat交易飆8倍

【大公報訊】記者李潔儀深圳報道：騰訊（00700）金融科技副總裁洪丹毅表示，過去兩個月，港人北上消費，使用WeChat Pay HK的交易金額及筆數按年上升7至8倍，預期即將到來的端午節交易金額及筆數創新高。

洪丹毅解釋，交易金額及筆數大增，除了因為低基數效應，同時亦因為Wechat Pay HK增加覆蓋更多商戶，並推出聯營活動，刺激用戶流量。他續說，將加大與現有逾15萬香港商戶合作，包括計劃全面覆蓋水電煤和政府繳費。

投入資源 接入更多香港的士

目前WeChat Pay HK已個別接入的士，洪丹毅直言，香港的士接入電子錢包的發展較慢，因此希望投入更多資源開通的士領域，力爭今年內每3至4部的士之中，有1部接入WeChat Pay HK及微信支付。

港人熱愛北上消費，Wechat Pay HK近期持續提升服務以迎合需求，包括升級支付限額，將每筆交易額上限由2萬提升增至3.8萬港元，每年支付限額由20萬上調至40萬元。

此外，近年WeChat Pay HK打通上海、武漢、西安、成都等15個內地城市的乘車碼，洪丹毅表示，除了原有開通深圳、佛山、廣州



▲洪丹毅表示，WeChat Pay HK計劃全面覆蓋水電煤和政府繳費。大公報記者何嘉駿攝

等大灣區城市，下一代將循高鐵兩小時生活圈進行覆蓋。他續說，由於一個城市的乘車碼並非單方面可開通，涉及當地公交機構、相關數據驗證等。

福田的大型商場卓悅中心董事總經理甄婉兒表示，常規周末港客流佔比約20%，在復活節、佛誕、聖誕等假期，港客比例增至超過30%。她提到，港客喜愛消費的品類集中在餐飲、數碼以及美容美業服務等，購買伴手禮帶回港亦成為消費習慣。

另外，位於深圳的領展中心城項目公司總經理莊美蓉認為，在電子支付便捷度的驅動下，更能吸引港人北上消費，以領展中心城為例，今年「五一」客流按年急增80%，當中一半屬於香港消費者。