

廣州穩樓市新規 放寬港澳居民限購

120平方米以上住宅不限伙數 寫字樓商舖任買

廣州放寬境外人士買樓限制。港澳及外籍人士購買廣州住宅，在限購區內可買一伙120平方米或以下的住宅，全市120平方米以上住宅不限購；非居住用（寫字樓、商舖等）不限購。廣州12345政務服務便民熱線工作人員表示，政策於7月5日起已執行。廣州市住房和城鄉建設局當日亦確認消息屬實。

專家分析說，目前廣州樓市限購政策為近十年來最寬鬆，此舉打破了此前對境外人士的限購規定，亦是貫徹粵港澳大灣區內居民同等待遇，鼓勵港澳居民北上消費及創業置業，亦有助廣州樓市去庫存。

大公報記者 方俊明廣州報道

上述放寬境外人士置業限制，買家需要提供用於自住自用的書面承諾。廣州市房地產中介協會有關負責人認為，新政可望為廣州房地產市場注入新活力。「這一樓市新政較之前有較大的放寬，而在住宅面積等設定又體現了政策的精準性。大戶型住宅通常面向高端市場，通過設定面積門檻來避免政策放鬆可能帶來的市場過度炒作。」

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉表示，此次廣州樓市新政，一方面是貫徹粵港澳大灣區內居民同等待遇，另一方面也是為了鼓勵港澳居民北上消費、創業置業，並且貫徹去庫存和盤活樓市的政策導向。據中銀香港於去年2月發布的針對超過2700名港人的調查顯示，46%受訪者表示會考慮在大灣區內地城市置業，作為度假及退休養老的安樂窩，熱門城市包括深圳、廣州、中山等。此外，55歲或以上的受訪者中，有三分之二有意北上置業退休。

李宇嘉說：「近期北上人士大增，旅遊消費的傾向很強。同時中國鼓勵境外人士來華旅遊，對多個國家入境免簽，自然也就有置業消費的帶動。」

吸引高端人才入市 推動經濟

有業內專家指出，今次廣州放寬港澳及外籍人士購房政策，不僅有助於促進房地

產市場的平穩健康發展，提升市場活躍度和置業者的信心，亦有助於吸引更多境外高端人才和投資者赴穗置業，推動廣州經濟的高質量發展。

廣州之前已多次推出優化房地產市場調控政策，這些政策的疊加效應，使得廣州成為當前一線城市中購房政策最為寬鬆的城市之一。這不僅有助於提升廣州房地產市場的吸引力，也為城市經濟的持續發展提供了有力支撐。

新盤上月售7623伙 增近五成

中國指數研究院的監測數據顯示，6月廣州二手住宅網簽量達10456宗，按月增加33.4%，為去年4月以來新高；新建商品住宅成交7623伙，按月大增47.76%；成交面積83.48萬平方米，按月上升逾49%。中國指數研究院華南分院研究主管陳雪強表示，廣州樓市在新政利好帶動下，市場購房氛圍已有所轉變，無論是睇樓量還是成交量均有一定的回升，市場熱度提高。

中國指數研究院評論指，此次廣州樓市新政有利激發相關潛在買家的入市需求。從區域來看，靠近港澳的南沙區、廣州南站等交通樞紐周邊板塊，以及中心城區核心地段的新盤項目，港澳及境外人士成交佔比或將有一定提高。



廣州放寬港澳及外籍人士購房限制，有利樓市向上。圖為廣州樓盤現場。大公報記者方俊明攝

多個城市推出穩樓市新政

廣東 廣州

放寬港澳及外籍人士購房限制，限購區內可購買一伙120平方米或以下住宅，全市120平方米以上的住宅不限購；商服類物業境外人士亦可購買。

廣東 佛山

佛山市住房公積金管理中心發出公開徵求意見，職工或配偶購買佛山市行政區域內新建商品房，或可使用公積金作為首期付款。

浙江 寧波

對首套房認定標準縮小到以區（縣、市）為標準，買家在寧波的6個區4個縣、市，都有一伙首套房購買資格。

廣西 北海

至明年底，廣西區內其他城市的住房公積金繳存人在北海市購買住房，可享受與北海市繳存人同等貸款權益。

大公報記者方俊明整理

在穗港人讚新政 有利吸人才落戶

成效顯著

「廣州今次較大幅度地放寬了港澳居民的購房限制，對於港人北上是利好消息。」在穗港人吳華透露，之前港人在廣州購買住宅時，限購仍較多，譬如需提供無房證明等才能購買一伙住宅，而寫字樓、公寓、商舖等產品購買更是有嚴格限制。現在廣州樓市新政不僅放寬住宅的限購，而且商服類物業購買也不再設限，此舉可望吸引更多港澳及外籍人才落戶及定居廣州。

在廣州從事商業地產的港人朱先生表示，港澳居民的購買力向來不容小覷，特別是港人有北上灣區城市「掃貨」的先例。廣州此次樓市新政進一步拓寬了他們的置業選擇，可望激發潛在需求，釋放較大的購買力；譬如新政利好廣州的公寓類項目及偏改善的住宅項目，帶來更廣闊的客戶群體，可望為廣州房地產市場帶來新機遇。

冀未來減免增值稅

朱先生並稱，相比香港的樓價，廣州住宅價格相對較低，而且現在穗港交通也日趨便捷，對於香港居民有一定的吸引力。而廣州如果憑藉此樓市新政，加上在教育、醫療等其他配套政策進一步完善，可吸引更多港澳及外籍人士定居，吸引更多人才落地，實現「多贏」。

他亦期待，廣州樓市接下來有更多出招，譬如增值稅減免等政策，進一步提升民眾購房的吸引力。

大公報記者方俊明廣州報道

多地出招 寧波降首套房資格門檻

樓市政策

內地多個城市紛紛推出利好樓市的政策。浙江寧波昨日發布樓市新政，包括首套房認定門檻降低，公積金貸款利率、首付比例下調，購房補貼時限延長等。廣東佛山擬推出政策，支持提取公積金作為支付買樓首期付款。廣西北海支持公積金「異地互貸」，契稅補貼擴大至購買車位。

寧波新政中，對首套房認定標準縮小到以區（縣、市）為標準，買家在寧波的6個區4個縣、市，都有一伙首套房購買資格。居民家庭成員在購房所在區（縣、市）範圍名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，新購住房按首套房認定。此外，職工個人住房

公積金可貸額度，由借款人及其共同借款人在申請貸款日繳存賬戶餘額的15倍調整為20倍。購房補貼政策延長，各地購房補貼政策有效期由今年6月30日延續至今年12月31日。

佛山擬公積金作置業首期

佛山市住房公積金管理中心也就住房公積金支付購房首期付款公開徵求意見，未來購買佛山住房或可使用公積金作為首期。意見稿提出，職工或配偶購買佛山市行政區域內新建商品房且使用住房貸款的，職工可申請購房首期提取。為防範風險，支持購房首期提取的項目樓盤，應由發展商先行向公積金中心備案。

佛山市該意見稿明確指出，應在辦理商品

房買賣合同備案前提出申請，且只能提取一次；提取的金額不得超過購房首期付款，提取後個人住房公積金賬戶餘額應保持不低於500元人民幣。

廣西北海支持本地公積金與異地公積金「互認互貸」。自文件印發之日起至2025年12月31日，廣西區內其他城市的住房公積金繳存人在北海市購買住房的，可享受與北海市繳存人同等貸款權益。

另外，自文件印發之日起至2024年10月31日，在北海市城區購買新建權車位，並完成商品房合同登記備案及契稅繳納的個人，按照相當於所繳納契稅金額的100%給予補貼，並由市財政局落實契稅補貼資金。

大公報記者方俊明整理



今年6月以來廣州房地產市場熱度提升。圖為民眾在廣州不動產業務區辦理業務。大公報記者方俊明攝

萬科盈警 半年料蝕96億

【大公報訊】記者毛麗娟報道：萬科企業（02202）發盈警，料今年上半年歸屬上市公司股東淨虧損約為70億至90億元（人民幣，下同）（約74.9億至96.3億港元），基本每股虧損0.59至0.76元。萬科同時宣布，公司骨幹管理人員擬自籌資金2億元，在6個月內增持萬科A股。

萬科去年上半年錄得股東淨利潤98.7億元，每股收益為0.84元。萬科在公告內解釋今年上半年預虧原因：一是房地產開發項目結算規模和毛利率顯著下降。受報告期內銷售項目大部分地價獲取成本過高，後續銷售階段市場持續下行，導致期內結算毛利總額大幅減少。二是公司對部分項目計提了減值。三是部分非主業財務投資出現虧損。四是部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

管理層擬自籌2億增持A股

對於增持公司A股計劃。萬科表示，增持主體包括在公司全職工作的董事、監事和高級管理人員，



萬科料今年上半年股東淨虧損約為70億至90億元人民幣。

工。其中，在公司全職工作的董事、監事和高級管理人員及集團黨委成員等15人，出資額不低於7300萬元，其他骨幹成員共1847人出資額不超過1.27億元，即合共2億元，在6個月內增持萬科A股。

此外，萬科主席郁亮、總裁祝九勝等高管昨日與券商代表進行調研。萬科提到，今年上半年交付7.4萬伙，其中第二季度交付5.6萬伙，佔比75%。今年上半年，從付息債券看，公司降低了部分短期到期債務，整個負債結構上有所優化，年內已無到期境外公開發債。下半年，境內公開債券還剩餘兩筆，共43億元，通過經營端現金流、過渡銀團等渠道已有相應安排。

星展：中國股票便宜 看好平台經濟板塊

【大公報訊】港股在250天線水平乎持，恒指昨日收市微跌0.8點，報17523點。大市欠缺方向，資金泊入半導體、手機設備、平台經濟股，科技指數逆市升34點，報3600點。星展集團北亞區投資總監楊政齡表示，中國股票現價估值吸引，加上整體亞洲（日本除外）企業重拾盈利增長動力，具有重估潛力。他補充稱，亞洲（日本除外）企業預測盈利增長約13%、14%，市盈率約10、11倍，市盈率除以盈利增長率（PEG）少於一倍。

個別板塊方面，楊政齡認為，投資者可以關注中國平台經濟股，這類股份擁有不同子公司，彼此具有互補性，在經濟放

慢時，仍然具備盈利能力。此外，大型中資金融股如內銀股吸引，內險股亦值得關注。最後是內需股及半導體設計股。

花旗料恒指年底升見20500點

另外，花旗集團上調恒指目標。花旗中國股票策略師劉顯達表示，恒指今、明兩年盈利增長料達到9.5%、7.6%，恒指今年底目標由19800點上調至20500點，2025年年中最新目標價為22000點。由於H股對美國利率波動更敏感，所以下半年偏好H股多於A股。

板塊方面，花旗給予藍籌龍頭科技股、資源股、中國製造產業鏈股、工業出

口股「增持」評級。至於推薦股份方面，劉顯達看好拼多多（PDD）、ASMP（00522）、創科實業（00669）、中國鋁業（02600）、比亞迪（01211）、美高梅中國（02282）及李寧（02331）。劉顯達解釋稱，選股策略採取「由上而下」，首先挑選看正面行業，再從中選股，相同行業中，看好國企多於民企。

瑞銀財富管理投資總監辦公室大中華區股票主管李智穎預期，MSCI中國指數下半年或錄得高單位數至低雙位數升幅，但要視乎美國大選結果，若特朗普重新入主白宮，推出一系列遏制中國的措施，該目標會受到影響。

另外，受美國大選影響，今年下半年股票市場波動性將上升，李智穎建議採取啞鈴投資策略，優先配置增長型股票，可重點留意人工智能（AI）帶來新盈利機會的公司。

不過，富邦銀行（香港）第一副總裁兼投資策略及研究部主管潘國光則認為，受中美兩國關係影響，外資對長期持有港股的興趣不大，相信這個局面在未來12個月也不會改變，令恒指難以重上20000點水平，在今年底前要企穩19000點「也有困難」。如果特朗普與共和黨在美國大選中獲全勝，對港股前景較為不利，預期恒指較大機會下試17000至16000點，主要是不明因素增加。

大行看好中資股板塊

- 星展集團
 - 平台經濟股
 - 內部消費股
 - 大型內銀、內險股
- 花旗集團
 - 資源股
 - 中國製造產業鏈股
 - 工業出口股
 - 藍籌龍頭科技股
 - 中資高息股
 - 本地派息公用股



楊政齡（左一）表示，中國股票現價估值吸引。左二起為星展香港北亞區投資策略團隊主管何家淇、星展集團投資總監侯偉福、星展集團資深投資策略師何均倫。