

穗首套房貸息降至4.25% 一線城市最低

穩樓市政策頻出 百城新盤成交料回升

在穩樓市政策下，內地多地都爭相出政策鼓勵購房。據上海證券報報道，在內地四大一線城市中，廣州房貸利率水平已是最低水平，部分銀行目前執行的首套房貸利率已低至4.25%；對二套房利率，不少銀行最低實行5.05%。



在內地四大一線城市中，廣州房貸利率水平已是最低水平。資料圖片

◆香港文匯報記者 蔡競文

據指出，江西銀行廣州分行相關人士稱，針對二手房購買者，只要個人徵信情況良好，首套房最低都可做到4.25%，抵押後一兩天即可放款。至於二套房貸利率亦低至5.05%。根據中國人民銀行和銀保監會5月15日發布的《關於調整差別化住房信貸政策有關問題的通知》，首套住房商業性個人住房貸款利率下限調整為，不低於相應期限貸款市場報價利率（LPR）減20個基點。目前最新的5年期以上LPR為4.45%，即全國範圍內首套房的商業貸款利率最低應為4.25%。

二套房貸利率5.05%

報道又引述中指研究院觀點稱，4.25%的利率已接近歷史上最低水平，並料利率的下調對廣州樓市的逐步恢復將起到一定作用。

100城市成交環比料增21%

另據易居研究院發布的報告，在3月以來持續性的穩樓市政策助力下，房地產

交易層面的數據開始有所改觀。數據顯示，6月內地100個城市新建商品住宅成交面積預計為2,506萬平方米，環比預計增長21%，同比預計下降41%（5月為環比增長14%，同比下降56%）。其中，上海6月銷售量將比上月增長684%。

大和資本市場根據中指數據（CREIS）監測也顯示，上周新房銷售量環比增長33%，同比下降6%（而5月前兩周是同比下降35%至53%）。該機構認為，上周銷售情況有所改善，但不確定因素仍然存在。

為協助房地產行業復甦，中國房地產協會將於7月26日至27日在杭州市與浙江省房地產協會聯合主辦「房地產紓困項目與金融機構對接洽會」。據協會發出的通知，商洽會旨在貫徹國務院扎實穩住經濟的一攬子政策，盡力解決房地產項目紓困過程中的急迫困難。

會議主要內容包括金融機構紓困方案介紹，項目紓困過程中法律、稅務問題

分析，房企紓困轉型探索，以及發展長租房業務等。此外，會議還設置專場，讓紓困方案及企業項目與金融機構、有意兼併重組、合作發展解決項目困難的企業對接洽商。

中房協下月開紓困會議

有業內人士認為，是次對接洽會主要目的為推進房企困境的解決方案，但大部分願意接盤的是項目的合作方或性價比高的優質項目資產。另外，房企融資艱難，紓困需要政策性推動，房地產市場恢復及融資環境改善，以上需要時間慢慢修復，預計今年下半年仍然是艱難時期。

今年以來，龍光集團(3380.HK)、正榮地產(6158.HK)、陽光城(000671.SZ)等內房企相繼發生實質性債務違約，融創中國(1918.HK)等頭部房企債務違約風險亦陸續顯露。大型國有房企綠地控股集團最新也對美元債實行展期而遭標普下調評級為「選擇性違約」。

澳門新博彩法今起生效

香港文匯報訊（記者 殷考玲）澳門博彩業迎來新篇章，澳門立法會21日通過《修改第16/2001號法律（娛樂場幸運博彩經營法律制度）》，澳門行政長官賀一誠昨日簽署後於今天（23日）起生效。該法案主要訂明賭牌批給上限6個，禁止轉批給，批給期不多於10年，最多可延長3年。澳門六大博彩企業均對新《博彩法》表示歡迎。目前，他們的博彩批給經營合同將於本月26日屆滿，全部將申請延長至今年底。

滿信心，並將按政府制定的時間表，提交標書參與競投。

美高梅中國(2282)也表示，集團一如既往地對澳門未來發展充滿信心，繼續堅定不移地配合支持政府促進經濟適度多元發展的相關規劃，並全力協助澳門進一步鞏固其世界旅遊休閒中心的戰略定位。

此外，銀娛(0027)、永利澳門(1128)及新濠國際(0200)旗下新濠博亞，亦對法案獲通過表示歡迎。

支持「世界旅遊休閒中心」建設

澳博(0880)旗下澳娛綜合度假公司表示，新博彩法完善相關法律內容，為業界提供清晰指引，有利推動博彩業健康有序發展，為澳門長期繁榮穩定目標打下穩固基礎。公司正積極部署競投新的博彩經營批給，對未來繼續在澳門開展業務充滿信心，全力支持澳門「世界旅遊休閒中心」建設。

澳門媒體亦引述金沙中國(1928)總裁王英偉指，集團對修法獲通過表示歡迎，又指政府在修訂過程中充分廣泛諮詢，凝聚社會共識，集團對澳門前景充

摩通：全部博企獲發牌有變數

摩根大通發表報告指，新《博彩法》通過後，估計重新競投賭牌程序將於7月底或8月初進行，並將於11月初公布競投結果。不過，該行認為原來的六大博企是否可以全數留低，以及在非博彩業務要作多少強制投資等仍存在未知之數。

新《博彩法》通過未有刺激濠賭股表現，澳博及新濠國際昨日跌2.5%及跌2.3%，分別收報3.04元及5.03元。至於永利澳門、金沙中國和銀娛跌幅1.2%至1.5%，美高梅中國則無升跌。

香港強拍門檻 測量師學會倡降至66%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年提出降低強制售賣門檻，香港測量師學會為此成立工作小組，昨日提出6項建議，包括把「三無大廈」和樓齡60年或以上大廈的強拍門檻，從現時的80%降低至66%。此外，亦建議擴大上訴範圍、檢視地段申請限制，以及設立合理交吉期限等。學會又認為測量師可發揮主導諮詢角色，提議政府資助小業主尋求估價及法律等專業意見。

第三，現行對土地審裁處的上訴僅限於「審裁處的判決、命令或決定在法律論點上有錯誤」。為更好地保障雙方的利益，學會建議設立上訴機制，允許以估價為由提出上訴。目前僅2名土地審裁處成員處理大量的土地和補償糾紛問題，學會建議增加人手，如發現有人濫用司法程序以拖延審訊進程，應當頒令予違法者繳交懲罰性堂費。

逾6千幢樓有重建迫切性

香港測量師學會表示，工作小組此前諮詢香港地產建設商會、產業測量組及建築測量組專業會員、社區外展服務組織等持份者，最後提出六大建議，昨日已提交予發展局。第一項建議涉及降低強拍門檻的具體比例。提議政府把「三無大廈」和樓齡60年或以上大廈的強拍門檻從現時的80%降低至66%，認為這類物業較有重建迫切性。

資料顯示，至2021年底，樓齡60年或以上大廈錄3,500幢，而民政事務局資料顯示，目前錄至少4,000幢「三無大廈」，兩者合共錄6,000幢至7,000幢。

土地審裁處應允估價上訴

第二，學會指現行條例下以申請地段有否「通過共用樓梯連接」來界定申請人可否採用平均百分比計算強拍門檻的要求過於嚴格，建議政府可考慮改為審視大廈公契或建築圖則來斷定各建築物是否屬於同一個建築計劃，認為吸引更多開發商收購，亦令小業主可得到更合理的補償，從而提高出售單位的動力。

容許小業主3個月內交吉

第四，學會建議政府修訂條例，使所有逆權侵佔人士或任何聲稱擁有逆權侵佔權的人士，必須根據舊賣令在土地拍賣後，或買方成為業主後6個月內，交出由其佔用的物業的空置佔有權。而小業主在土地拍賣完成後，亦應有3個月時間，交出其佔用物業的空置佔有權。此舉能為小業主爭取多一點時間及確保有足夠的現金流去重置物業。另外亦建議修例，在計算強拍門檻時，將失業業主的非分割份數計算在內，以減少因業主下落不明所造成的影響，並確保申請人可按時向土地審裁處提交強拍申請。

第五，學會建議政府資助小業主向有關專業人士尋求專業意見，例如向測量師查詢估價是否合理，或向律師尋求法律意見等。亦建議為受強拍影響的小業主修改法律援助的申請資格，將遭強拍物業從資產審查表列刪除，所牽涉的費用應由申請人承擔。

第六，學會認為測量師可發揮主導諮詢的角色，提議政府提供更多資源，讓公眾容易尋找有經驗的測量顧問名單。

內地逾六成物流企業運量跌



◆今年前5個月，內地僅一成物流貨運企業利潤正增長。資料圖片

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）內地上半年新冠肺炎疫情多地爆發，物流受阻，加大經濟下行壓力。中國物流與採購聯合會昨天發布的《2022年上半年公路貨運物流市場景氣度調查報告》稱，超過六成企業貨運量出現不同程度下滑，僅不到一成企業上半年有望實現增長。報告並指出，針對物流貨運行業的金融支持、租金減免、防疫補貼等穩經濟政策仍待抓緊落實。

近八成企業利潤下滑

調查顯示，今年前5個月，僅有不到兩成企業貨運量正增長；62.9%企業貨運量出現不同程度下滑，其中近三成企業下滑區間在5%至10%，超過一成下滑30%以上。

企業貨運量收縮帶來收入下滑，加之

成本走高，利潤進一步下滑。今年前5個月，僅一成企業利潤正增長；一成基本持平；近八成利潤出現不同程度下滑，其中15.7%企業利潤下滑逾50%，甚至陷入虧損。

需求不振成為行業面臨的突出問題。調查指出，超過半數企業反映5月貨運量較上年同期出現下滑。G7數據顯示，到5月底，全國整車貨運流量指數仍較上年同期下滑兩成左右。

上半年貨運物流行業預期不樂觀，僅9.5%企業預期上半年經營出現增長。而預期全年經營出現增長的企業佔比增加到12.9%，但仍有34.3%企業預期全年經營出現下滑，23.8%預期會出現虧損。

5月31日，國務院出《扎實穩住經濟的一攬子政策》，物流業特別是中小微物流企業和公路貨運企業是政策

支持的重點領域。報告指出，近四成企業反映已經享受增值稅留抵退稅政策。「交通運輸、倉儲和郵政業作為先期實行的行業政策總體落實情況較好，一定程度上緩解了企業資金緊缺壓力，但是也有企業反映享受政策會導致稅務稽查問題。」此外，社保緩繳、失業保險穩崗返還等普惠性政策落實較好。

穩經濟政策待全面落實

不過，調查發現，政府性融資擔保、貸款延期還本付息、普惠小微貸款支持等金融支持政策落實還有待推進，享受到以上政策的企業均不足10%。「企業反映各地銀行推進速度較慢，沒有適合交通物流領域的金融信貸產品，傳統信貸產品仍然面臨利率高、擔保多、徵信難等問題亟待破解。」

報告還指，階段性減免市場主體房屋租金政策落實獲得感不高，主要是只有小微企業和個體工商戶才能享受，而且需要是承租國有房屋，大量承租非國有房屋的無法享受，政策覆蓋面有限。另外，疫情期間，貨運物流企業承擔大量防疫、消殺成本，但是企業反映獲得財政補貼較少。

調查從中國物流與採購聯合會公路貨運分會會員單位中收到有效問卷210份，參與調查的企業經營業務涉及整車運輸、零擔運輸、城市配送、網絡貨運平台等多個細分市場，一半以上為小微企業。

IPO排名 滬深交所勢奪冠亞

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）2022年上半年，全球多個主要資本市場新股數量及融資額大跌，惟滬深交易所仍交出亮麗成績表。德勤中國資本市場服務部最新報告指，滬深交易所將分別成為上半年全球第一和第二大融資地。德勤中國審計及鑒證合夥人胡科預計，隨著註冊制改革穩步推進，下半年新股發行有望提速。

科创板全年融資或2600億

德勤指，內地上半年有約168隻新股、融資3,109億元（人民幣，下同），比去年同期的245隻雖下跌31%，但金額卻較之前的2,093億元足足增加49%。其中，上交所新股68隻、融資額2,087億元，深

交所新股81隻、融資994億元，北交所新股19隻、募集28億元。

德勤中國資本市場服務部上市業務主管合夥人紀文和認為，這是紅籌企業回流上市和新股發行註冊制改革的成果。該行預計，全年科創板有140隻至160隻新股掛牌，融資額2,300億至2,600億元；創業板190家至210家，融資額1,900億至2,150億元；滬深主板有80隻至100隻新股，融資約1,400億至1,700億元；北交所50宗至80宗，融資額100億至150億元。

內地三大指數下跌

另外，人民幣兌美元昨中間價下調258個基點，滬深A股早市高開後震盪，午後

出現一波插水行情，上證綜指最終收報3,267點，跌39點或1.2%；深圳成指報12,246點，跌177點或1.43%；創業板指報2,677點，跌15點或0.58%。兩市共成交9,965億元，北向資金淨賣出68億元。有分析認為，近日外資持續賣出，加之人民幣再度貶值，拖累投資者做多情緒。

國家藥監局《藥品管理法實施條例（修訂草案徵求意見稿）》提及，藥品網絡交易第三方平台不得直接參與藥品網絡銷售活動，醫藥商業股漲，升近4%；國家廣播電視總局、文化和旅遊部聯合發布《網絡直播行為規範》，明確網絡直播不得出現31種行為，文化傳媒股跌2%。另外，房地產、半導體等股也跑輸大市，光伏、電池、汽車等股則飄紅。

智慧商廈

5G智慧城市發展深入各行各業，中移動香港昨日與羅氏集團簽訂策略合作備忘錄，透過iSolutions企業智能解決方案服務，將後者旗下觀塘道350號、預計2023年第四季正式開幕的「KTR 350」打造成全新智慧商廈，還將引入智慧停車場系統、智慧洗手間等。

◆香港文匯報記者 周曉菁