



二手市場觸底企穩 新盤銷情承壓

房企：冀上海優化限購政策

上海市房地產行業協會近日召開房地產市場座談會，房企普遍認為當前上海房地產市場仍處於調整之中，二手房市場有觸底企穩跡象，但新房市場交易承壓，並提出了優化限購政策、完善土拍政策、優化預售資金監管政策等政策建議。上海市房協秘書長蔣慰如在會上表示，「促交易，穩市場」是今年協會的一項重點工作。

◆ 香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

據稱，保利、華潤、招商、中鐵建、金地、建發、建工、大華、寶華等11家企業參加了會議。與會企業指出，春節後，案場來訪量有所提升，但成交量回升並不明顯，轉化率較低。另外，市場分化明顯，外環內項目銷售情況良好，遠郊區域銷售情況較差。此外，當前上海樓市運行分化，部分外環外樓盤去化困難。大部分項目啟用分銷，客源佔比40%至60%，部分房企、中介還嘗試一二手聯動。

企業積極出謀獻策

針對當前的市場情況，企業提出了優化限購政策、完善土拍政策、加快配套落地、關注風貌住宅的供求、優化預售資金監管政策等政策建議。此外，上海房協還召開了「一二手房聯動」座談會，有6家房企和4家中介機構出席了會議。

易居研究院研究總監嚴躍進表示，企業提出風貌住宅的供求值得關注。他解釋，風貌住宅項目主要是位於上海黃浦、虹口、靜安、楊浦等核心區域，戶型可以達到350平方米左右，屬於低密度、高總價和稀缺性的產品，銷售單價超過22萬元(人民幣，下同)/平方米，按照現有的預售制度和價格監管方式，顯然不合時宜，所以其政策制



◆ 現行銷售制度和價格監管方式，對風貌住宅而言顯得不合時宜。圖為上海中心城區的特色老洋房。

度有優化空間。

上海市房協秘書長蔣慰如表示，當前行業的發展進入了新發展階段，行業已經度過了高歌猛進的「青年期」，正在進入行穩致遠的「中年期」。市場供求、行業運行、企業經營、政策制度都會隨之調整。今年上海市房協將着力在「促交易，穩市場」方面，幫助企業銷售經營，助力上海房地產市場健康平穩發展。

部分政策效果顯著

今年年初，上海在房地產調控方面打出「組合拳」，推出放鬆單身限購、優化公積金政策、降低房貸成本、實施差別化的信貸政策。從數據來看，部分政策落地後效果顯著。據上海鏈家統計數據顯示，今年1月底，上海外環外放開單身限購，2月份，上海外環外新房成交佔比76%，較1月份增加了9個百分點；二手房方面，2月份上海外環外二手房成交佔比增加了2.4個百分點。

目前上海樓市的小陽春正在緩慢升溫，上週新

房市場雖然成交量反彈中斷，但周末售樓處人氣快速增加。上海中原數據顯示，上週(3月4日至10日)，新建商品住宅成交面積4.66萬平方米，環比減少44.78%。原因是前期入市項目已消化完畢，新項目還在認籌中，短期出現青黃不接現象。好在供應方面延續小幅向上走勢。入市3個樓盤面積共計5.72萬平方米，環比增加57.97%，其中2個項目是超過10萬元的高端產品。一旦觸發積分制的豪宅產品變多，會提升市場人氣。

上海中原地產分析師盧文曦表示，今年小陽春出現有些遲，新房供應速度慢，導致成交反彈沒有很好延續。不過上個雙休日樓市人氣在穩步恢復中，為後續轉化提供鋪墊，預計3月的下半月樓市交易數據必定會加速補量。

上週末二手房反彈更明顯。上海市房地產交易中心的數據顯示，3月9日至10日，上海二手房成交1,624套，較前一個周末的1,342套增加了282套。盧文曦認為，最近市場交易活躍度在逐步上升，按這種經驗來看，後續還是可持續的。

金監總局：促進金融與房地產良性循環

香港文匯報訊 中國金融監管總局黨委昨日召開擴大會議，要求促進金融與房地產良性循環，加快推進城市房地產融資調劑機制落地見效，提高項目「白名單」對接效率，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求，大力支持保障性住房等「三大工程」建設，促進構建房地產發展新模式。

金融監管總局網站發布的會議內容選指出，要有力有序防範化解金融風險，全力推進中小金融機構改革化險，有計劃、分步驟開展工作，牢牢守住不發生系統性金融風險的底線；配合防範化解地方債務風險，指導銀行保險機構按照市場化方式開展債務重組、置換。

堅決做到監管「長牙帶刺」

會議指出，要堅決做到監管「長牙帶刺」、有棱有角。着力加強金融監管法治建設，加快彌補短板弱項，嚴肅查處「關鍵事」「關鍵人」「關鍵行為」，真正把板子打準、打痛。健全風險防控機制，做到早識別、早預警、早暴露、早處置。

會議強調，積極促進新型消費和傳統消費，加大對國家重大工程、重點項目的資金供給，提供更有針對性的外資金融服務。推動小微、民營企業貸款增量擴面。

金融監管總局局長李雲澤周一表示，當前中國金融安全的基本盤非常穩固，主要指標都處於健康區間，金融風險總體可控，銀行和保險業運行平穩；抵禦風險的家底非常堅實，防範處置金融風險的手段和工具非常豐富。

碧桂園境內債首現逾期付息 並進入寬限期

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 債務問題仍然困擾內房企。碧桂園(2007)未能按期支付一隻已展期人民幣債券的利息，相關款項償付進入可能觸發債務違約事件的寬限期，這是該公司境內債券首次出現逾期付息。碧桂園昨回應媒體時表示，會通過改善銷售、盤活資產、削減不必要行政開支等，盡最大努力籌集資金。

碧桂園表示，由於樓市銷售復甦不似預期，以及資金調撥受壓等原因，公司擬定於3月12日到期兌付的「21碧地01」(展期後亦稱「H1碧地01」)的9,600萬元人民幣利息資金尚未全額到位。公司指出，根據現有債券合同條款，該期債券仍有30個交易日的寬限期。公司將在寬限期內通過做好銷售、盤活資產、削減不必要的行政

管理開支等方式，盡最大努力籌措資金。

去年出現美元債逾期事件

去年10月份碧桂園未能按期償付美元債利息，今年2月底又在香港收到債權人向法院提出的清盤呈請。公司表示堅決反對清盤呈請，稱正積極制定境外債務重組初步方案，並表示會全力保交付、穩經營。

融資方面，碧桂園周二曾透露，截至3月7日，集團已納入白名單的項目達237個，遍及25個省(自治區、直轄市)，已獲融資支持金額(包括展期金額)15.52億元人民幣。

受逾期消息影響，碧桂園股價跌4.92%，收報0.58港元，成交1.4億港元。

消息利好 A股遊戲板塊逆市飆升

香港文匯報訊(記者 章韋蘭 上海報道) A股大盤昨日衝高回落，滬深三大股指錄跌，創業板指跌破1,900點。截至收市，滬綜指報3,043點，跌0.4%；深成指報9,604點，跌0.27%；創業板指報1,895點，跌0.57%。兩市共成交10,548億元(人民幣，下同)，北向資金淨流入16億元。

多家媒體爆料指暴雪遊戲股有望一個月內宣布回歸，此外，遊戲行業最具影響力的產業峰會全球遊戲開發者大會將於本月18日至22日在舊金山召開，遊戲公司、AI技術與工具提供商將展示AI賦能遊戲的最新進展。遊戲板塊逆市升近5%領漲兩市，短劇互動遊戲、雲遊戲等相關概念板塊亦跟漲逾3%。掌趣科技、惠程科技、凱撒文化、大晟文化、世紀華通漲10%。

貝恩：全球私募股權行業迎來曙光

另外，貝恩公司在滬發布《2024年全球私募股權市場報告》指，由於利率飆升，2023年私募股權投資交易和退出均出現大幅下滑，併購投資交易額同比下跌37%，降至4,380億美元，為2016年以來最低點，比2021年峰值減少60%。儘管全面恢復仍面臨重大挑戰，但私募股權投資交易正在穩步回升，目前尚處於試探階段。假如未來不出現新的宏觀衝擊，再加上美聯儲暗示小幅降息對交易刺激，整體形勢迎來轉機。僅併購基金就坐擁創紀錄的1.2萬億美元「乾火藥」(待投資金)，其中26%的資金已募集四年或四年以上。未來GP(普通合夥人)重啟交易的動力較強，將推動市場復甦。

資訊

黃大仙區耆樂警訊成立十周年慶祝典禮暨春茗圓滿舉行



◆ 一眾來賓於典禮上合照。

黃大仙區耆樂警訊日前假黃大仙中心北館百樂金宴舉行成立十周年慶祝典禮暨春茗，邀請東九龍總區指揮官羅越榮，黃大仙區警務專員胡鉅華，黃大仙警區指揮官楊鎮波、副指揮官張遜家，黃大仙區耆樂警訊名譽會長主席郭培僑、名譽會長副主席伍凱誠、名譽會長會長吳光霖、楊育城、王子達、吳宇超、陳耀東等出席，大會筵開28席，近250名黃大仙區耆樂警訊會員聚首一堂，共同享受這一歡聚的時刻，場面熱鬧。

郭培僑向各位長者送上祝賀，並發表講話表示，能以耆樂警訊名譽會長主席身份為黃大仙區長者服務，組織及參與耆樂警訊活動，為區內長者提高防罪意識及對社會作出貢獻，感到十分榮幸。他介紹指，黃大仙區耆樂警訊名譽會長會於2016年成立，第一任會長主席為郭康平，每一屆的會長會都大力支持黃大仙區耆樂警訊計劃舉辦各式各樣的活動給予長者參與。過程中，他深深感受到各長者會員的投入、活力及熱情，特別是服務社會、宣傳防罪防騙及道路安全的活動，不斷地提升自己防罪、防騙及道路安全意識，體現了活到老學到老的精神，他們亦將所學到的知識向長者社群中傳遞，發揮了「耆樂精神 助己助人」的精神。

吳光霖致辭表示，該會全體同仁在主席郭培僑帶領下繼續為黃大仙區耆樂警訊的活動及發展貢獻力量，讓更多長者能參與其中，展現更精彩人生，並肩負起減罪大任的責任，並向社會宣傳防罪訊息，達至「警民攜手，撲滅罪行」之使命。

威海紀錄電影《大洋追魚記》啟動禮在港舉行

第28屆香港國際影視展日前(3月11日)開幕，山東影視精品項目推介會暨山東館開館儀式舉行，為香港市民帶來32部電視劇、紀錄片等優秀作品。山東省威海市舉辦「走向深藍」——海洋主題影片發布會和《大洋追魚記》香港地區啟動儀式，向海內外觀眾展示威海影視發展新成績。



◆ 導演井建民盼將中國遠洋事業全景式呈現，以小人物折射大時代。



◆ 《大洋追魚記》製作和發行團隊合照。

近年來，威海聚焦中國遠洋事業和遠洋勞動群像，已分別在大西洋和印度洋拍攝海洋主題紀錄電影《大洋深處鮫人》《大洋追魚記》，均在內地上映。第二部《大洋追魚記》預計今年在香港上映，同日在英皇影院舉行首映禮。今年8月，團隊還將再赴太平洋島國斐濟開拍第三部海洋紀錄片《大洋上的風箏》，輯成「大洋三部曲」。

導演井建民表示，海洋主題紀錄電影是從2016年開始陸續拍攝，3部電影從大西洋的「鮫魚釣」到印度洋的「金槍魚釣」，再到太平洋的「圍網釣」，將中國遠洋事業全景式呈現，影片以小人物折射大時代，體現用勞動創造幸福，從平凡中發現偉大，從質樸中發現崇高。「在海洋上拍攝，與在陸地上有着很大不同，有暈船、搖晃、噪音等不利因素，水霧、空間等問題也給拍攝增加了難度。為拍好鏡頭，需要克服各種攝影技術問題和身體狀況，還要時時刻刻注意人身安

全、設備安全。」井建民分享拍攝的辛苦。副導演王震說：「除了體力上的辛苦，還要克服數月如一日在海面上漂浮的枯燥。」

「山東省是海洋強省，威海市是海洋強市，傳播海洋文化是我們的原始使命感，大家可能見過海，但未必了解遠洋事業的發展，我們致力向世界說好中國海洋故事」，製片人王秀玉回顧自己製作大洋系列電影的初心。她特別提到，「海」是「海」，「洋」是「洋」，紀錄片取名為「大洋」，用意是強調大洋深處帶給人的震撼。

《大洋追魚記》香港地區啟動儀式隨即在當日下午假香港英皇戲院舉行。王秀玉表示，目前《大洋追魚記》正進行海外宣傳發行，電影將陸續在更多的國家和地區放映，在更廣泛的範圍傳播中國海洋文化，傳遞人與自然和諧共存的人類命運共同體意識。

首部開拍的《大洋深處鮫人》，以遠赴大西洋從事鮫魚捕撈的遠洋漁業船員為表現對

象，通過對「魯威遠漁979號」遠洋漁船長達5個多月的跟蹤拍攝，記錄了跨洋航行、龍捲風突襲、歡度春節、探尋漁汛等環節和突發事件。該電影填補了中國紀錄電影領域海洋題材的空白，拓寬了紀錄電影的表現領域。2020年11月，獲得第33屆中國電影金雞獎「最佳紀錄片/科教片」提名。

第二部《大洋追魚記》於2019年底開拍，攝製組將鏡頭對準魯榮遠漁267、268號漁船和船員，記錄在印度洋區域的遠洋漁民捕撈金槍魚的艱辛，並以細膩的視角呈現了遠洋漁民的無畏和擔當。該影片獲得2023年第十九屆中美電影節「年度最佳紀錄電影」金天使獎等項。

「今年，我還要帶領著團隊深入太平洋，完成第三部《大洋上的風箏》的創作拍攝。藉此讓更多人了解、關心遠洋漁民真實的生活狀態，感受中國漁民勇闖大洋、自強不息的工作精神。」井建民說。