

# 穗深房策再鬆 首付及利率齊降

廣州市發布對住房限購政策、住房信貸政策、住房套數認定等進一步優化。其中提到，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)及南沙等區購買住房，非廣州戶籍居民家庭只要購房日前6個月連續繳納個人所得稅或社會保險，可享受戶籍居民家庭購房待遇；同時對差別化住房信貸政策也進行調整，限購和非限購區域的首、二套房均取消利率下限，並在一線城市中率先把首套房首付降至15%。另外，深圳市亦宣布下調個人住房貸款最低首付款比例和利率下限(見另稿)。

◆香港文匯報記者 帥誠 廣州報道

查資料，廣州市去年9月最新的政策是「非廣州市戶籍居民家庭能提供購房之日前2年在廣州市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險證明，限購1套住房。」而廣州市政府辦公廳昨日印發《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知》，把非本市戶籍居民購房的納稅期限由2年大幅縮短到6個月。通知還提到，居民家庭在購房所在區內無住房且符合購房條件的，新購住房貸款可按首套房認定；在購房所在區內符合「租一買一」「賣一買一」條件的，新購住房申請住房貸款政策可按核減後名下住房套數認定。

## 廣州首套房首付降至15%

在住房信貸政策方面，記者從人民銀行廣東省分行了解到，廣東市場利率定價自律機制按照因城施策原則，根據當地房地產市場形勢變化及市政府調控要求，對廣州市差別化住房信貸政策進行調整。根據調整後的《廣州市差別化住房信貸政策執行標準》可以看到，無論在限購區域還是非限購區域，首、二套房均取消利率下限，其中首套房最低首付比例下調至15%，二套房最低首付比例下調至25%。

通知還明確，在非限購區域內，對於擁有2套及以上住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，又申請貸款購買住房，

銀行業金融機構可根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。上述兩項通知均從今日(29日)起施行。

## 降非廣州戶籍門檻意義大

克而瑞廣州區域客戶總監陳子文認為，今次降低非廣州戶籍家庭購房門檻是樓市政策鬆綁的重要體現。另外，銀行取消商業性個人住房貸款利率下限，有助於進一步推動降低居民購房成本，精準有效支持剛性和改善性住房需求；下調最低首付比例，則有利於降低居民家庭購房門檻，進一步釋放有效購房需求，將對穩消費和擴內需產生積極的影響。

另值得注意的是，與前幾次全國性的購房政策調整一樣，今次廣州依然是率先實現房貸利率市場化的一線城市。陳子文表示：「目前上海、廣州已相繼出台寬鬆政策，特別是限購條件、房貸利率、公積金政策等方面最受關注，相信其他一線城市也會在近期有所動作。」

5月24日，廣東已對除穗深以外19個城市的差別化住房信貸政策進行調整，19城均取消首、二套房貸利率下限，首、二套房首付比例調低至15%、25%。廣州新政公布後，廣州限購和非限購區域均在信貸政策上與19城一同實現房貸利率市場化。



◆廣州市政府把非本市戶籍居民購房的納稅期限由2年大幅縮短到6個月，料有助進一步帶動樓市交投。資料圖片

## 深圳維持商業住房限購

香港文匯報訊(記者 李昌鴻)繼上海和廣州之後，第三個內地一線城市深圳市政府最新宣布，自今日(29日)起下調個人住房貸款最低首付款比例和利率下限。據中共深圳市委機關報《深圳特區報》昨日晚間報道稱，深圳市首套房貸最低首付比例由30%調整為20%，二套房最低首付比例由40%調整為30%。同時，首套房商業按揭貸款利率下限由原來的貸款市場報價利率(LPR)-10BP調整為LPR-45BP；二套房貸款利率下限由原來的LPR+30BP，調整為LPR-5BP。

## 首套房貸首付降至20%

報道指出，此次調整有利於降低居民家庭購房門檻，減輕還款負擔，更好滿足居民剛性住房需求和多樣化改善性住房需求。不過，據《深圳特區報》的報道，深圳此次並未放鬆商業住房限購措施。上海自5月28日起放鬆住房限購政策，非滬籍居民購房所需繳納社保或個稅年限從5年降至3年，同時下調首套及二套房首付款比例分別至20%和35%。廣州也於昨晚稍早時公布放鬆住房限購政策。

## 金監總局：滿足房產合理融資需求

香港文匯報訊 國家金融監理總局周一召開黨委會會議，研究部署《防範化解金融風險問責規定(試行)》貫徹行動。會議指出，要促進金融與房地產良性循環，滿足房地產項目合理融資需求，大力支持保障性住宅等「三大工程」建設。

## 全力支持「三大工程」建設

會議強調，要深入落實中央金融工作會議部署，牢牢守住不發生系統性金融風險的底線。要全力推動中小金融機構改革化險，因地制宜、分類施策，有計劃、分步驟開展工作。要促進金融與房地產良性循環，進一步發揮城市房地產融資協調機制作用，滿足房地產項目合理融資需求，大力支持保障性住宅等「三大工程」建設。要配合防範化解地方債務風險，指導金融機構依照市場化方式進行債務重組、置換。

會議指出，要全面落實強監管嚴監管要求，加速補齊監理制度短板，嚴肅查處影響金融穩定、破壞市場秩序、造成重大風險的違法違規問題，建立健全監管責任歸屬認領和兜底監管機制，真正做到同責共擔、同題共答、同向發力。

## 炮製粵菜半世紀 出洋登陸走南闖北



◆利永周烹調的菜式。



◆利永周1995年回內地發展。圖為其有份投資的半島名軒酒家(深圳南山店)。



◆利永周雖身為管理層，但不忘自己「廚師」的身份，至今仍經常進入廚房。

# 利永周從學徒到餐飲投資人

「客人們都到齊了，倒數3秒準備上菜。」穀雨時節，一場「尊品星廚」春曉雅宴在廣州花都半島豪宅酒家舉行。粵菜大師利永周帶領6位星級大廚，身着廚師服排成一排入場，與嘉賓揮手致意。5分鐘前，他還在後廚蒸爐前，用那布滿刀痕的雙手，將一盅盅燉湯端上托盤，傳承從1971年由小工開始，堅守着的半個世紀粵菜精髓。

◆香港文匯報記者 郭若溪 深圳報道



今年74歲的利永周，在52歲時創立廣州半島餐飲管理諮詢公司。他接受香港文匯報記者專訪時表示，疫情期間公司推動數字化轉型，至今已在海外新開2家門店、內地新開9家至10家門店。他表示，未來看好粵港澳大灣區和舊金山灣區的可持續發展市場，希望通過不斷的努力，讓中華美食走向世界。

## 小工做起 有實力才有底氣

在廣東餐飲界，利永周是一位德高望重的領軍人物。他從學徒開始用了17年磨練手藝成為大廚，及後轉型為餐飲管理者、投資與經營者，他的奮鬥史堪稱業界傳奇。

1971年，利永周移居香港，選擇在自己喜歡的餐飲業工作，從最基層的小工做起。「只有扎扎實實地學好了技術，有了實力才有底氣。」到1981年，他加入香港利苑集團，被名廚劉以德收為徒弟，受其精湛廚藝、學問底蘊和職業精神所感染，令利永周幾十年來無論是作為管理者還是創始人，始

終不忘自己「廚師」的身份。採訪時，他伸出手讓記者觸摸上面的刀痕。「我至今都經常入廚房，研究新菜式，這些刀痕和磨痕都是我辛勤工作的證明。」

## 走遍海內外 52歲回內地創業

1989年，利永周被香港麗苑集團派往美國任職，他開始思考中餐不同菜系如何與世界餐飲融合，創新菜譜，從選食材、定菜式，到備菜、炒菜，無不親歷親為，經常要一個人應對幾十桌宴會。「我從廣東到香港，是一個外鄉人。之後到美國，更加是外來人，必須更加勤奮好學，才能被社會接納。」憑着過硬的廚藝，他不僅征服外國客人，更培養一大批華人餐飲界人才。

多年的海外工作經歷讓利永周開闊視野，也積累餐飲管理經驗，1995年回內地後，他參與多家中國品牌餐飲企業的創建及經營。2002年，52歲的利永周決定創業，成立廣州半島餐飲管理諮詢有限公司，累積為近百家

中大型餐廳企業提供服務。「我曾經最忙的一天跑了四個城市，每天要面對多個老闆的要求，壓力非常大。」創業5年後，他意識到需要「做減法」，整合資源，逐漸確立為以投資為主的發展模式。

2018年，他開始發展「地標餐飲」，餐廳選址在內地發達城市的地標建築內，以打出品牌和影響力。廣州半島投資集團相繼在廣州、北京、瀋陽、深圳、海口投資包括半島明珠、半島名軒、半島豪宅、半島御軒軒在內的20多家門店。

## 創新菜譜 倡「都市菜」概念

做了幾十年粵菜的利永周，至今從未間斷對菜品的創新，經常與團隊研究菜式，親自掌勺示範，並首創「都市菜(流派)」概念。利永周認為，隨着內地工業化的發展和對外開放的深入，不同飲食習慣的族群聚集在都市，形成多元化的飲食需求。因此，內地正餐的大型企業應以本土文化為底蘊，吸收不同區域、不同體系的精華，形成包容性的都市菜系。

同時，他還將精力放在粵菜餐飲規範化管理的推廣上。他認為，只有把正確的餐飲理念在餐飲界推廣，才能不斷提高粵菜的水平，從而推動粵菜的整體發展。「成功沒有捷徑，而是一步步若干個腳印往前走。」利永周說，走的每一步路都可能隱藏很多的坎坷，會走一些彎路，但最終還是朝着正確的方向前進。

## 布局發展中美兩大灣區

香港文匯報訊(記者 郭若溪 深圳報道)「走出去才能擴大視野。」利永周說，家族從農村走出去，在清末民初時期，就成為廣州花都地區的第一代工業人，經營肉店、糧食加工等業務，這種實業的基因一直傳承至今。2013年，他開始布局海外中餐市場，在加拿大溫哥華和美國舊金山投資數家餐飲企業和食品工業，並確定以粵港澳大灣區和舊金山灣區兩大灣區為主的發展策略，前者是核心。

## 具良好條件來港發展

展望未來，利永周有意將業務進一步拓展到新加坡、香港及澳門。「新加坡的文化非常包容，金融體系發達，是理想的開店地點。」至於香港與深圳距離近，澳門與廣州、香港關係密切，加上公司在深圳已有的門店和客戶群體，也為赴港發展提供良好條件。他表示，作為企業家，冒險精神是必不可少，「希望通過不斷的努力，將中國餐飲文化推廣到國際領域。」把事情實實在在做好，是做人做事的樂趣。

## 協辦餐飲「軍校」「講堂」育才

香港文匯報訊(記者 郭若溪 深圳報道)「學無止境，只有不斷提升自己，才能更好地應對挑戰。」利永周說，當下內地餐飲界不論個人還是團隊皆要持續進行知識化改造。「我不懂就學，帶着問題去學，從學和思考之中去找答案。」

過去的經驗讓他認識到打造學習型團隊的重要性，自己亦要求公司員工從入職開始，要在系統的培訓中不斷地鍛煉和成長。為提升團隊的知識水平和執行力，從2008年開始，他先後全額資助17名公司高層完成中山大學工商管理MBA課程，他們現已成為內地以至國際品牌餐飲企業的精英。

## 學無止境 62歲取博士學位

利永周自己也非常注重個人學習與提升，58歲到清華大學讀MBA，62歲及65歲先後拿到瑞士維多利亞大學博士學位及荷蘭歐洲商學院工商管理博士學位。同時，他也重視將學術研究與企業實踐相結合，每月進行企業案例學習與探討。在2018年，他更以創辦人身分投資主辦由中山大學支持辦學的內地首個中國現代餐飲管理高級研學班，打造餐飲界「黃埔軍校」。此後，利永周又創辦「大師講堂」，啟動「尊品星廚晚宴」，激勵和指導廚藝人才的成長。



◆利永周會辦晚宴活動，激勵和指導廚藝人才成長。