

穗300萬元舊樓「換新」有補貼

國企安居集團試點市價購舊房 新房每套最多資助3萬

廣州於上月底出台「穗八條」（即《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》）涵蓋公積金提高額度、「賣舊買新」補貼等舉措，重點降低換房成本、暢通置換鏈條。廣州市政府新聞辦公室昨舉行新聞發布會宣布穗樓市相關政策細節，明確將通過發放專項補貼以及市場化收購二手住宅的方式，支持居民「賣舊買新」，暢通一二住房換樓鏈條。

●香港文匯報記者 敬敏輝 廣州報道



●廣州宣布啟動支持居民「賣舊買新」試點工作，收購300萬元以下、70平方米以下二手房。
香港文匯報記者敬敏輝攝



●符合「賣舊買新」的申請人，購買新建商品住宅會獲發最高3萬元人民幣補貼。
香港文匯報記者敬敏輝攝

廣州市政府副秘書長黃光烈在發布會上介紹，廣州市規劃和自然資源局、市住建局、市公積金中心等部門，已針對用地供應、「賣舊買新」專款補助、「商轉公」等事項出台配套細則；花都區迅速響應，推出「花八條」具體措施；以廣州安居集團為代表的國企，正加速啟動二手房收購盤活試點工作。

廣州安居集團總經理錢喆介紹，該集團將啟動支持居民「賣舊買新」試點，試行期至今年12月31日止，按照「政府引導、市場運作、自願參與」的原則，以市場化方式收購二手住宅。試點收購對象為總價在300萬元（人民幣，下同）以內，建築面積在70平方米以下，位於廣州環城高速以內的二手住宅（基本上位於中心城區），樓齡不限。房產權屬要清晰、無抵押查封、無安全隱患。廣州安居集團為廣州市市管功能類國企。

賣樓後180日內須買新房

在置換流程上，居民可通過線上或線下現場提交申請資料，安居集團負責審核、評估、交易等全流程服務。收購價格方面，以市場成交價為參考，採用「兩次評估+協商確認」機制，通過第三方專業機構初次詢價評估及覆核評估，與居民協商確定收購價格，確保公正合理。居民須在二手住宅交易後180個自然日內購買位於廣州市行政區

域內的新建商品住宅。舊房收購款全額由銀行專用賬戶託管，定向用於購買新房，確保「專款專用」，路徑透明。收購後的舊房將優先用於保障性住房、人才公寓等用途，重點服務新市民、青年人等群體的住房需求，以及城市自主更新項目的居民騰遷。

「穗八條」提出發放總金額2億元的「賣舊買新」專項補貼。根據此次公布的配套政策細則，符合條件的申請人，購買新建商品住宅的貸款總額不超過300萬元的，按發放貸款總額的1%給予補貼；貸款總額達到或超過300萬元，按每套新建商品住宅3萬元的最高限額給予補貼。

新政滿月 支持樓市成果顯

廣州穗樓市新政出台至今即將滿月，效果初步顯現。黃光烈引述數據指，5月以來，廣州重點一手樓盤周訪量、認購量、網簽量分別環比提高26.9%、36.9%和11.4%；二手住宅周簽約量環比提高9.3%，新增掛牌量同比減少16.7%。住房公積金新政落地見效，共受理貸款4,484筆、金額47.46億元，同比分別增長47.05%和56.43%。

黃光烈表示，接下來，廣州市將持續健全住房市場和住房保障兩大體系，不斷優化樓市調控舉措；相信隨着細則全面落地、各板塊協同推進，有信心進一步鞏固廣州樓市發展好態勢。

廣州公積金「商轉公」擴至二套房

香港文匯報訊（記者 敬敏輝 廣州報道）廣州住房公積金管理中心主任馮衛昨在發布會上介紹，廣州對商轉公（即將商業銀行尚未結清的商業性個人住房貸款餘額，全部或部分轉為住房公積金個人住房貸款）政策進行了修訂優化，系統性地擴大受益面，降低轉貸門檻。廣州住房公積金管理中心修訂並印發了《廣州商業性個人住房貸款轉住房公積金個人住房貸款實施辦法（暫行）》，即日起實施。新規提到，「商轉公」可貸額度的計算比例由原來的70%提高到現在的80%；去除「本市唯一住房」和公積金貸款使用次數的限制，不再要求「貸款房屋是申請人家庭在本市唯一住房」，支持首套及第二套改善型住房申請。

多方面鬆綁 降買樓成本

此外，開戶並累計繳存住房公積金時限要求從滿「60個月」減少為「36個月」。原商業貸款放款年限從「3年以上」縮短為「2年以上」。申請人「未使用過或只使用過一次住房

公積金貸款」也可辦「商轉公」，不受「未使用過住房公積金貸款」的限制。「商轉公貸款年限不得高於原商業貸款剩餘期限」調整為公積金貸款年限與原商業貸款已還款年限合計最長可達30年。

同時，擴大商業貸款銀行範圍，取消「原商貸銀行為住房公積金受託銀行」的限制，允許非住房公積金承辦銀行的商業貸款申請轉為純住房公積金貸款。放寬貸款類型、年限和公積金繳存時限要求，對於住房公積金貸款承辦銀行的商轉公業務，允許申請人可申請的商轉公貸款額度不足以全額償還原商業貸款本息的，可以選擇轉為組合貸款。

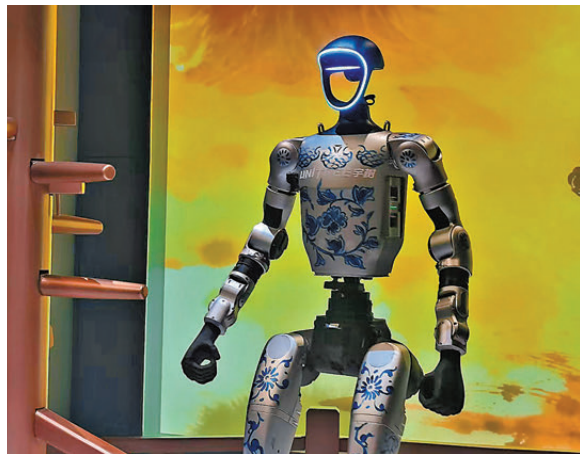
廣州還拓寬了商轉公的適用群體，拓寬申請人所在區域，由本市繳存人擴展至粵港澳大灣區或廣州都市圈的繳存人，符合條件的都可申請，與粵港澳大灣區國家戰略和廣州都市圈發展有效銜接。對於港澳居民來說，在大灣區內地9市及遠端繳存公積金，同樣可將在廣州購房的商業貸款轉為公積金貸款，降低按揭成本。

宇樹科技科創板IPO提速 下月1日上會

去年主業毛利率達60.13%

宇樹科技科創板上會稿正式披露，同步公示2025年數據。財報數據顯示，公司2025年實現營業收入約17億元；主營業務毛利率達到60.13%，較2023年的44.22%提升近16個百分點。宇樹科技表示，高毛利率背後是公司全棧自研技術帶來的核心壁壘與定價權，以及規模化生產帶來的成本優勢。公司核心組件自研自產率超過90%，有效控制了上游供應鏈風險，保障了盈利的穩定性與可持續性。

市場分析指，宇樹科技科創板IPO提速，這標誌着國產機器人從「一級市場融資驅動」正式邁入「二級市場獨立定價」的新階段。在具體方向上，本體廠商和3D視覺、大模型、大腦等軟硬一體化核心技術方向相關的公司有望受益其中。



●宇樹科技有望成A股「具身智能第一股」。圖為宇樹人形機器人。
香港文匯報記者章蘿蘭攝

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）A股三大指數昨日漲跌互現，滬綜指微跌0.17%，深成指、創業板指分別上揚0.12%、0.54%，近4,100股收跌，市場共成交32,646億元（人民幣，下同）。美伊局勢有所緩和，國際金價反彈，貴金屬板塊勁升4%。宇樹科技科創板IPO提速，A股「具身智能第一股」呼之欲出。

硬科技板塊走勢分化，元件板塊漲近1%，先進封裝概念漲超2%。但半導體、計算機設備等板塊下滑近3%。航天裝備、軍工電子、橡膠、航空裝備、通信設備、汽車服務等板塊走弱，約下探3%，均位居跌幅榜前列。

此外，A股「具身智能第一股」呼之欲出。據上海證券交易所上市審核委員會公告，定於6月1日召開2026年第31次上市審核委員會審議會議，審議宇樹科技股份有限公司（首發）。

麥格理：市場存逾6萬億套息盤 人民幣有潛力破6

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）投行麥格理最新報告指出，中國出口商及跨國企業自2022年以來已累積約6.24萬億港元（約8,000億美元）的人民幣套息交



●麥格理認為，若中美利差維持在高位，人民幣會呈「被動升值」。
資料圖片

易倉位，一旦這些套息盤出現大規模平倉，將可能觸發人民幣大幅升值，兌每美元匯率或升至6，甚至5的水平，屆時MSCI中國指數亦將同步受惠。

麥格理經濟學家胡偉俊及張宇曉在報告中指出，中國企業透過套息交易累積了龐大的美元持倉——即在低息貨幣環境下借入人民幣，轉而投資於較高收益的海外資產，估算相關倉位規模約達8,000億美元。

報告分析認為，如此大規模的人民幣套息交易，意味著匯率的主要驅動因素來自資本項，而非經常項。這也解釋了為何在2022年至2025年間，儘管中國貨物貿易順差持續擴大，人民幣仍面臨貶值壓力，反映資本外流的力量蓋過了貿易順差帶來的支撐。

對人民幣後市作兩猜想

麥格理在報告中勾勒出人民幣後續走勢的兩種情境。第一種為「被動升值」。若中美利差維持在高

位，人民幣套息交易很可能延續，人民幣走勢將主要跟隨美元的整體方向，更多由全球美元周期而非國內基本面向驅動。

第二種為「主動升值」。若在有力刺激政策的推動下，內需出現改善，隨着企業信心回升、中美利差收窄，人民幣套息交易將開始平倉，為人民幣更強勁的走升打開空間。

值得注意的是，麥格理提出一項看似矛盾、實則環環相扣的推演：若中國出口下滑，內地方面很可能加大對國內經濟的刺激力度，而政策發力反過來將觸發人民幣套息交易的解除，帶來一輪人民幣主動升值。在此情境下，人民幣兌美元可能升至6，甚至5的水平。

該行同時指出，MSCI中國指數屆時有望受益於三重利好的共振——企業盈利改善、估值倍數上升，以及人民幣大幅升值，形成對中國資產的強力支撐。

京東傳擬21億購英網購平台

香港文匯報訊 據外媒消息，京東（9618）正考慮以約20億英鎊（合約211億港元），從私募巨頭凱雷集團手中收購英國老牌網購平台The Very Group。如落實，這將是京東近年第四度嘗試收購歐洲大型零售資產，此舉意味京東在歐洲尋求線上線下零售資產的最新動作，以尋求拓展中國核心市場以外的業務。

報道稱，The Very Group的拍賣即將啟動，此前該公司作為重組計劃的一部分於數月前被凱雷收購。該集團主營時裝、玩具及電子產品，年營收逾20億英鎊。在被凱雷收購前，The Very Group隸屬巴克萊家族商業帝國，該家族於2002年購得此項業務。

近年嘗試收購歐洲零售企業

京東近年積極尋求中國市場以外的新增長點，歐洲零售市場已成其重點布局方向，不計今次的The Very Group，京東近年至少已經三度出手。京東去年曾試圖從連鎖超市Sainsbury's手中收購英國百貨零售商Argos，但交易最終告吹。去年該公司還對德國電子零售商Ceconomy發起25億美元收購要約，目前該交易仍在接受歐洲監管機構審查。2024年京東亦曾考慮收購英國電子家電零售商Currys，但最終放棄。京東昨收118.6元，跌2.5%或3.1元。

萬科傳再尋求債券寬限兌付

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）外電引述知情人士表示，萬科（2202）提議將另外兩隻人民幣債券應償還部分的期限也延長一年，並先行償還40%的債券本金。

知情人士稱，條款將與最近萬科其他債券的延期方案相同；本月早些時候，一隻5月12日到期的境內債券的延期計劃獲得持有人批准。萬科還提議用其部分項目的應收賬款為這些票據提供支持。

涉及債券餘額約27億

據彭博編纂的數據顯示，萬科正尋求延期的一隻債券餘額為20億元人民幣，將於7月24日到期；另一隻債券餘額為7億元人民幣，投資者有權在7月26日回售。

阿里雲推全新智能體及海外平台

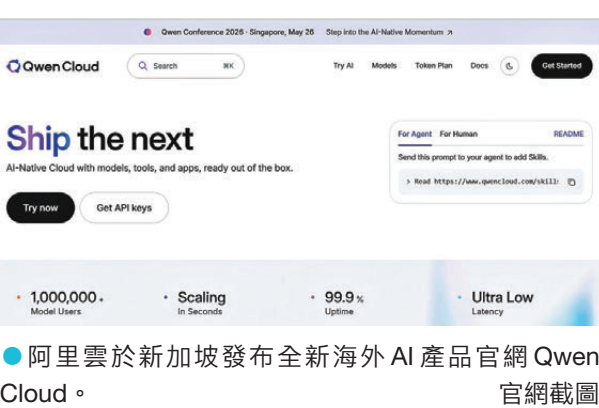
香港文匯報訊（記者 黎梓田）阿里雲昨於千問大會2026新加坡站，發布全新人工智能（AI）產品，包括面向海外的AI產品官網及雲平台Qwen Cloud、智能體（AI代理/AI Agent）MuleRun（驢子快跑）、智能體程式設計平台Qoder、通用桌面智能體Qoder-Work等一系列更新，以及同步實現面向Agent的雲基礎設施升級。

阿里雲首席技術官、國際業務總裁李飛飛表示，海外市場對AI需求持續旺盛，尤其是智能體的爆發，讓模型調用量和雲資源消耗呈指數級增長。阿里雲正在面向海外進行全棧升級，覆蓋模型、入口、智能體產

品和雲基礎設施，讓全球開發者能夠無縫接入其AI能力。

新平台也是智能體服務

據介紹，Qwen Cloud是繼內地千問雲後，面向海外推出的全新AI產品官網，不是傳統雲控制台中的一個AI子模組，而是一個為智能體時代設計的全新雲產品入口。將模型服務、推理調用等核心能力封裝為標準化的Skills和命令行界面（CLI）工具，智能體可以直接解析指令，自主學會平台的全部能力並按需調用。



●阿里雲於新加坡發布全新海外AI產品官網Qwen Cloud。
官網截圖