

# 內房政策優化 傳取消核心城市限購

## 專家：市場復甦緩慢 料放寬措施陸續來

內地房地產政策端或迎來新一輪優化。據內媒報道，市傳將有房地產相關文件出台，聚焦兩大方向，一是全面取消核心城市限制性政策，二是推動融資協調機制落地。報道引述業內人士的消息稱，一線城市非核心區域的限購政策有可能取消，但目前可能還處於研究階段，而融資協調機制正在落地。分析指出，內地房地產市場正處尋底、企穩階段，為適應市場供求關係發生的重大變化，需要對原有的非常規限制性政策進行優化，預計傳聞中的政策有望在合適的時機落地。

大公報記者 倪巍晨

為緩解房企流動性壓力，內地推出房地產融資協調機制，由各地政府列出融資「白名單」，容許房企憑「白名單」內的項目向銀行貸款，融資所得可用作償債。各地第一批房地產項目「白名單」已出爐。部分城市近日報送第二批清單，包括廣州、武漢、蘭州。內媒報道，廣州市近日發布房地產融資協調機制項目清單（第二批）通知。涉及項目共116個，與第一批47個項目相比，增加69個。武漢市近期也報送了第二批清單，涉72個項目，企業66家，融資需求416.84億元。蘭州市已向當地銀行推送第二批「白名單」項目，符合融資支援條件的項目共37個。

### 投機炒風絕跡 調整時機成熟

對於傳取消一線城市限購，上海中原地產市場分析師盧文曦表示，目前房地產市場投機炒作氛圍已基本絕跡，為適應「房地產市場供求關係發生重大變化」的新形勢，對一些非常規的限制性政策適時予以調整、優化符合預期。

記者留意到，上月內地房地產市場保持邊際改善勢頭，70個大中城市的新房、二手房價格環比降幅均連續兩個月收窄。2月份70城新房、二手房價格平均環比跌幅分別為0.36%和0.62%，各較前值收窄0.01和0.05個百分點。

廣開首席產業研究院資深研究員馬泓指出，當前內地房地產市場仍處調整期，各地銷售的恢復狀況不及預期。鑒於此，各地有望進一步降低購房門檻，同時取消不必要的購房限制性要求或條款。他續稱，未來政策端應在滿足購房者需求方面繼續發力，包括進一步對房貸利率、付款方式、

購房門檻等政策予以優化。

推動房地產融資協調機制落地方面，國家住建部、國家金融監管總局年初聯合印發《關於建立城市房地產融資協調機制的通知》提出，因城施策用好政策工具箱，更加精準支持房地產項目合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。公開報道顯示，截至3月9日，全國有312個城市建立了城市房地產融資協調機制，報送「白名單」項目6000多個。

穆迪評級高級分析師陳晨相信，房地產項目「白名單」機制可支持房企為符合條件的項目融資，此舉有助於降低項目停工的風險，預計融資支持性措施將利好符合條件的企業與項目。另一方面，目前一線城市均降低了首套和二套房首付比例，部分一、二線城市也對限購政策進行不同程度的放寬，這些舉措可刺激購房需求，特別是對那些經濟增長前景佳、人口流入較多的城市。

### 公積金貸款規模有望擴大

展望後市，馬泓預計，今年內地料有越來越多城市取消限購、限售類措施，甚至一線城市也有望在核心城區放鬆購房政策，包括調整社保、就業、戶口等方面的購房要求。為更好滿足個人購房需求，未來部分城市或繼續降低首套、二套房的首付比例，符合條件的地方政府有望進一步擴大公積金貸款規模。

盧文曦提醒，當前內地房地產市場狀況與過去完全不一樣，確實需要對原有政策進行合理鬆綁，相信政策端有繼續優化調整的空間。市場對一線城市政策優化存在一定預期，對於市場傳聞中的政策，相信相關措施有望選擇合適的時機落地。



▲2月份內地樓市保持邊際改善，70個大中城市的新房、二手房環比降幅連續兩個月收窄。

### 各界評論

上海中原地產市場分析師盧文曦	為適應房地產市場新形勢而適時調整限制性政策，符合預期，相信政策有望選擇合適的時機落地
廣開首席產業研究院資深研究員馬泓	今年包括一線城市在內，有望進一步降低購房門檻，取消不必要的購房限制性要求或條款
穆迪高級分析師陳晨	地產項目「白名單」機制可支持房企為符合條件的項目融資，有助降低項目停工的風險，預計融資支持性措施利好符合條件的企業與項目

大公報記者倪巍晨整理

### 近期內地部分樓市政策放鬆措施

<b>北京</b> 2月6日發布通知，優化通州區購房「雙限」政策，在通州區落戶和就業只要符合北京整體限購政策，取消落戶、社保或納稅需滿3年的要求	<b>廣州</b> 1月27日發布通知，優化調整限購政策，放開120平方米以上的戶型限購，支持「租一買一」、「賣一買一」
<b>上海</b> 1月31日起，在上海市連續繳納社保或個人所得稅滿5年及以上的非上海戶籍居民，可在外環以外限購1套住房	<b>青島</b> 3月25日發布通知，涉及優化土地供應、支持房企融資、拓寬商品房與保障房轉化渠道、金融支持住房租賃、提高預售資金管理效率、改進預售許可流程等措施
<b>杭州</b> 3月14日，杭州市發布通知，全面解除全市二手房限購，二手房增值稅免徵年限統一調整為2年	大公報記者倪巍晨整理

## 綠城：年內到期境外債 上半年完成置換

【大公報訊】綠城中國（03900）執行董事及執行總裁耿忠強昨日於業績發布會上表示，2024年公司到期境外債務餘額3億美元，這是提前兩輪置換後的餘額，計劃於2024年上半年完成置換。他透露，2023年公司完成境外債務置換11.72億美元，其中4.5億美元為2024年到期提前置換。今年首季針對境外債，又提前置換了3.6億美元。

對於接下來的債務償還，耿忠強稱，公司會有銀行內保外貸、自有資金償還等多種資金安排，對於明年到期債務，今年也會提前着手應對，確保公司在徵信方面不會出現任何閃失。對於境內債，耿忠強表示，今年，公司有120.5億元信用債到期，上半年到期71.5億元，已經歸還了51.5億元；下半年到期49億元，公司將根據市場情況擇

機發行置換，同時準備自有資金償還。截至2023年末，綠城中國銀行存款及現金約為734億元；總借貸加權平均利息成本為4.3%，較2022年的4.4%下降10個基點。耿忠強表示，從現金短債比來看，為2.3倍，維持高位；從債務結構來看，銀行借款佔比73.3%，進一步提升；從長短債結構來看，1年到期325億元，佔比22.3%。

## 憧憬內房重磅政策 物管股爆升

【大公報訊】港股資金炒政策預期。市傳內地將出台重磅房地產政策，包括全面取消核心城市限制性措施，及推動融資協調機制落地。物管股昨日爆升，融信服務（02207）股價抽高128.2%，收報1.05元。雅生活（03319）股價升5.9%，報3.36元。



▲港股通連續27個交易日淨買入紀錄繼續。

融創服務（01516）股價升4.5%，報2.05元。內房股反應相對「冷靜」，龍湖（00960）股價升4.7%，收報10.66元，已經是表現最佳內房股。中國海外（00688）股價升1.6%，報10.82元。除政策預期，內地上周新樓銷售按周回升，利好內房、物管板塊投資氣氛。分析指出，物管股平日交投並不活躍，較容易被資金舞高弄低，所以昨日升幅亦高於內房股。

整體大市表現，港股通連續27個交易日淨買入紀錄繼續。內地資金昨日經由港股通賣出244.8億元港股，較上日增加83%或52%，扣除買入額，全日淨賣出63.43億元，是2月6日以來，再度錄得北水淨流走。北水不給力，港股要下跌。恒指昨日跌25點，收報

16473點；科技指數跌18點，報3437點。雖然指數跌幅輕微，但全日下跌股份多達909隻，上升股份692隻。

### 港股呈逐步向上形態

展望後市，實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫表示，港股在2月上旬建立底部後，目前呈逐步向上形態。恒指向上首個阻力位為3月中旬的17100點。若果成功突破，再向上為17700點，只是必須「有好多」利好因素配合，才有機會上試該位置。

其他個股表現，資金繼續跟着業績炒，中國宏橋（01378）業績勝預期，股價升13.3%，收報8.38元。美團（03690）表示會減少美國優選虧損，股價升5.7%，報93.3元。

## 碧桂園增數項凍結股權 涉逾百億

【大公報訊】據內地天眼查法律訴訟信息顯示，碧桂園地產集團近期再新增多條股權凍結信息，股權被執行的企業包括深圳市帕拉丁五期股權投資合夥企業、深圳市匯信二十二號投資諮詢合夥企業、深圳市碧基實業發展等，凍結股權數額從3900萬元（人民幣，下同）至67.05億元不等，合計凍結股權超過百億。執行法院為山東省濟寧市中級人民法院、山東省

臨沂經濟技術開發區人民法院。

碧桂園地產集團成立於2015年4月，法定代表人為簡暖棠，註冊資本約153億元，由佛山市順德區宙華投資諮詢公司、深圳市碧桂科技發展共同持股。

風險信息顯示，此前，該公司持有的多家公司股權已被凍結。此外，該公司還存在被執行人、限制消費令等信息。

### 申請酒牌轉讓公告

**FAM**  
現特通告：許明健其地址為九龍西九文化區博物館道22號地下1-3號舖，現向酒牌局申請位於九龍西九文化區博物館道22號地下1-3號舖FAM的酒牌轉讓給李佩儀其地址為九龍西九文化區博物館道22號地下1-3號舖。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年3月26日  
NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE  
FAM  
Notice is hereby given that HUI, MING KIN of UNIT GF-01-03, G/F, 22 MUSEUM DRIVE, WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of FAM situated at UNIT GF-01-03, G/F, 22 MUSEUM DRIVE, WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT, KOWLOON to LEE, PUI HA of UNIT GF-01-03, G/F, 22 MUSEUM DRIVE, WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 26-3-2024

### 申請酒牌續期公告

**職人酒室**  
現特通告：林家健其地址為九龍佐敦文苑街41號文輝樓地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦文苑街41號文輝樓地下職人酒室的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年3月26日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Hand Shaken  
Notice is hereby given that Lam Ka Kin of G/F, Man Fai Building, 41 Man Yuen Street, Jordan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hand Shaken situated at G/F, Man Fai Building, 41 Man Yuen Street, Jordan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 26-3-2024

### 申請新酒牌公告

**Chef's Cuts**  
現特通告：陳浩威其地址為香港香港仔田灣嘉禾街14-22號嘉和大廈A座2樓5室，現向酒牌局申請位於香港黃竹坑香葉道11號THE SOUTHSIDE 2樓229及230舖Chef's Cuts的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號警務處市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年3月26日

### 職位名稱：樓面部領班

(全記海鮮飲食集團有限公司)  
(空缺編號：27587)  
工作地區：西貢區  
工作時間：11:30-22:30 (包括30分鐘用膳)  
10小時工作，每週工作6天，需輪班工作  
入職要求：小六學歷程度，一年相關工作經驗(不需技能測試)  
語言要求：一般粵語會話，一般中文讀寫月薪：每月\$18,234 (不包括超時工資)  
聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電 3692 4513 查詢/安排面試

### 職位名稱：二廚

(全記海鮮飲食集團有限公司)  
(空缺編號：27587)  
工作地區：西貢區  
工作時間：12:00-22:00 (包括30分鐘用膳)  
9.5小時工作，每週工作6天，不需輪班工作  
入職要求：小六學歷程度，三年相關工作經驗(不需技能測試)  
語言要求：一般粵語會話，一般中文讀寫月薪：每月\$21,470 (不包括超時工資)  
聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電 3692 4513 查詢/安排面試

### 申請新酒牌公告

**ORANGE KOREA RESTAURANT**  
現特通告：金恩善其地址為九龍寶勒巷27號東匯商業大廈4樓，現向酒牌局申請位於九龍寶勒巷27號東匯商業大廈4樓ORANGE KOREA RESTAURANT的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年3月26日

### 申請新酒牌公告

**聚鍋女王當家**  
現特通告：陳寶仙其地址為新界屯門井財街7號力生大廈地下15號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門井財街7號力生大廈地下15號舖聚鍋女王當家的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年3月26日

### 職位名稱：樓面(侍應生)

(全記海鮮飲食集團有限公司)  
(空缺編號：27587)  
工作地區：西貢區  
工作時間：11:30-22:30 (包括30分鐘用膳)  
10小時工作，每週工作6天，需輪班工作  
入職要求：小六學歷程度，一年相關工作經驗(不需技能測試)  
語言要求：一般粵語會話，一般中文讀寫月薪：每月\$14,010 (不包括超時工資)  
聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電 3692 4513 查詢/安排面試