

广州住房以旧换新项目增至200多个

新政首周楼市活跃度提升

羊城晚报记者 范晗越 徐炜伦

5月27日，广州市房地产行业协会、广州市房地产中介协会发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动名单，共70余项、30余中介机构名列其中。截至目前，广州市两批住房“以旧换新”项目，加上花都区内首推的“焕新购”项目，全市合计已有200多个项目可“以旧换新”。统计机构称，自5月17日房地产市场系列新政推出及5月22日广州市首批住房“以旧换新”项目公示以来，广州楼市有所回温，多个项目看房人数增幅明显。



近期，广州黄埔区某楼盘售楼处人气不俗 羊城晚报记者 徐炜伦 摄

第二批来了！“以旧换新”楼盘覆盖面更广

相比广州首批参与住房“以旧换新”的项目名单，第二批名单进一步扩展了活动覆盖范围，除中心区域继续加量参与活动外，南沙、从化、增城等区也推出了更多可置换项目，为广大购房者提供了更多元的板块选择，以及更加多层次的价格空间。

有更多开发商参与其中，包括广州城投地产、中铁建南沙、招商蛇口等国企、央企开发商，以及合生创展、星河、敏捷等民企。目前，各房企在住房“以旧换新”服务上的大体操作一致，都是在购房者交付订金后便启动销售旧房的服务，房企连同中介机构共同为购房者量身定制旧房销售方案；通常在3个月、6个月内等期限内，房企为购房者锁定意向新房，待旧房售出后同步销售新房，若旧房未售出，房企无偿退还订金。

那么，广州住房“以旧换新”市场表现如何？

记者了解到，5月22日首批项目发布后，有房企反馈多个“以旧换新”活动参与项目咨询量显著增多。如荔湾区白鹅

潭板块某项目营销负责人反馈：“5月17日新政出台后，楼盘来访客增加近三成，活动发布当晚，置业顾问连续接到9个来电咨询参与的流程及细节。”该品牌房企在大湾区内共有7个楼盘同时参与“以旧换新”，据其统计，刚刚过去的周末两天，到访量环比增长180%。

也有楼盘释放较多“福利”激发“以旧换新”热情。例如白云区富力富云山项目相关人士介绍，该楼盘提供免费评估房价、免费视频拍摄推广等旧房销售服务，针对新房购买，可提供小户型产品优惠50万元、大户型产品优惠80万元作为佣金补贴。

据悉，目前不少房企都推出了各自的“以旧换新”服务细则：有房企打出为客户提速3倍销售旧房的承诺；有房企承诺将客户新旧衔接期间的租房支出折合成新房优惠价格等；还有房企成立置换团队提供项目驻场服务，除服务广州市场，还辐射到佛山、东莞等周边城市，让更多置换群体享受“以旧换新”服务。

系列新政叠加 广州楼盘访客量显著提升

5月17日，中央人民银行、国家金融监督管理总局接连发布三项利好政策，从降首付、降公积金贷款利率以及取消商贷利率下限等方面，进一步降低购房者置业成本。5月24日，除广州、深圳以外，广东省19城调整房贷政策，下调首套房及二套房贷首付比例，取消房贷利率下限。

尽管广州暂未执行首付比例的降低，但国家层面的新政效应叠加住房“以旧换新”，以及房企对产品及定价的合理设计，促使部分项目到访量和成交量上涨。

例如，黄埔的保利招商华发中央公馆选择在上周末首次开盘，据项目人士报称成交180套。白云区广州地铁地产云筑上品项目相关人

月26日，广州一手市场来访量环比增长8%，成交量环比增长13%。该机构表示，广州市场回暖迹象进一步显现。另外，住房交易平台贝壳的统计显示，“5·17新政”后的首个周末，广州累计看房人数达6469人，为近一个月以来的峰值。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为，“5·17新政”是近年来少有的“自上而下”的一揽子政策部署，降低了购房者入市门槛，“此轮国家政策与这前后一二线热点城市放松限购等也形成了叠加，明显地释放出购房需求。不过，从客群、交易特征来看，市场仍旧对价格比较敏感，还处于修复的过程中。”

李宇嘉表示：“目前，有的城市首套和二套房的按揭利率已经降到历史最低，进一步下调的空间可能并不大，此时如果仅是首付下调，实际效果是有限的，后续我们还需要关注国企收购新房用作保障性住房的进展。如果这个政策落地加速，对消化库存、提振预期会有巨大的帮助。”

专业机构合富研究院监测数据显示，上周(5月20日至5

今年1月，国家金融监管总局、住房和城乡建设部联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，提出精准支持房地产项目合理融资需求，要求各城市提出可以给予融资支持的房地产项目名单，并向金融机构推送。

此后，房地产融资协调机制快速落地，上述名单亦被称作房地产项目融资“白名单”。在5月17日举行的国务院政策例行吹风会上，国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍商业银行对“白名单”房地产项目的支持政策。据悉，截至5月16日，全国商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元人民币。

这一机制如何运作？哪些项目可以被纳入“白名单”？业内专家指出，项目融资“白名单”意义重大，事关保交楼、稳民生，商业银行应加快贷款审批的放款速度。

审批通过贷款金额达9350亿元

房地产融资白名单如何推动保交房？

政策：有完工计划的项目才有望进入“白名单”

房地产项目“白名单”第一笔贷款于1月30日落地在广西南宁，当地向金融机构推送了首批107个房地产项目“白名单”，当天消息发布显示，已有项目获得3.3亿元开发贷款。随后，重庆、昆明、广州等地陆续梳理出“白名单”，并提出融资需求，向各大银行进行推送。

综合各地“白名单”发现，其中的支持对象均为具体的房地产项

目，而非企业本身。据业内人士透露，能够获得融资支持的项目需要满足5个条件：项目处于在建施工状态，包含项目短期停工但资金到位就能复工复产和交付的项目；具有与融资额基本匹配的抵押物；明确贷款主办银行，并接受贷款资金封闭监管；预售资金未被抽挪或抽挪的预售资金已追回；已有初步的贷款使用和项目完工计划。

效果：部分项目已获融资支持，也有房企盼贷款落地

在国务院政策例行吹风会上，肖远企介绍，对“白名单”项目的支持政策包括：建立绿色通道；做到应贷尽贷；同时，对“白名单”项目单独建账核算，封闭运作管理，项目间资金不混同，项目资金严禁挪作他用，确保资金用于保交付。具体而言，对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁。在控制风险的前提下，可以采取新增贷款、存量贷款展期，以及发放并购贷款等多种方式予以融资支持。贷款金额要与项目建设周期匹配，要覆盖项目建成交付的资金缺口，推动项目竣工交付。

进入“白名单”内的项目有望得到融资支持，也意味着购房者选择入手这些“白名单”项目会拥有更多安全保障。

当前，多家房企纷纷公布旗下“白名单”项目。旭辉集团公布，1-4月，68个项目入围“白名单”，其中29个已获融资支持，全国交付28城37个项目超1.6万套新房。金科股份称，截至4月底，已有82个项目入围“白名单”，涉及十余个省份，部分项目已开始对接融资，并获得银行支持。

碧桂园集团表示，截至3月15日，旗下已有272个项目被纳入“白名单”，已获融资支持金额达17.32亿元。在4月7日该集团管理会议上，碧桂园集团总裁莫斌进一步强调将争取更多项目

进入“白名单”。

不过，也有一些房企称效果有落差。据《每日经济新闻》报道，部分房企获得授信与实际落地差距较大。一家有超过40个项目入围各地“白名单”的房企相关人士称，他们只有零星几个项目贷款落地；另有两家险房企人士表示，他们公司旗下也有数十个项目入围各地“白名单”，但至今未有落地的消息。

专业机构克而瑞表示，从短期来看，当前房地产行业风险仍在出清的过程中，商业银行在具体实操中不可避免要进行风险管理，预计银行对于此类贷款投放仍保持相对谨慎。

专家：既要应放尽放早放，也应保障金融机构合法权益

当前，海南、湖南、湖北等多地第二批“白名单”项目加速报送。截至4月22日，广东监管局辖内银行机构已为两批次“白名单”的245个项目提供授信约737亿元，已发放184亿元，项目数和授信规模均居全国前列。在协调机制推动下，一些原本可能停工但已部分销售的项目得到资金支持，有力支持了房地产项目建设交付。

广东省房地产行业协会会长王韶指出，房地产行业风险仍未出清，债务刚性兑付压力与日俱增，项目融资“白名单”意义重大，事关保交楼、稳民生。同时，王韶表示：“据企业反映，尽管‘白名单’涵盖范围加大、落地速度加快，但银行实际放款项目数

量明显少于住建部门报送量，已放款资金体量相比融资需求也有落差，涉险企业项目仍无法获得融资支持。”对此，他认为，“白名单”要做到应放尽放早放，明确各方责任边界，通过完善的尽职免责机制，才能保障金融机构的合法权益，促进放贷积极性，尽快稳定市场主体，防止风险蔓延。

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议召开，会议提出要打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，房地产融资协调机制，不仅是房地产管理新模式，也是推进保交房重要抓手。其最大的特性是，有

效地将企业风险和项目风险隔离，以具体项目为载体，从而将城市政府属地责任、房企主体责任、银行对合理融资需求要予以满足的责任等，通过融资协调机制落地。

此外，李宇嘉认为，金融机构的权益也应当得以保障。“一方面，对于资金平衡的（或者有后续货值启动、有其他项目平衡、追回资金等），纳入‘白名单’，给予融资支持，实现‘应进尽进’，‘应贷尽贷’。另一方面，穷尽所有手段都无法实现资金平衡的、资不抵债的项目，要进入司法处置程序，该破产的破产、该重组的重组，不能强迫金融机构提供信贷支持，最后损害金融机构的权益。”



活动吸引在珠外国友人观赛打气 羊城晚报记者 李旭 摄

羊城晚报记者 李旭 陈一典 杨雪薇

百舸争流黄杨畔，挥桨击楫赛龙舟。5月25日，珠海市全民健身系列活动“大横琴杯”2024年广东省龙舟公开赛暨斗门龙舟邀请赛，在斗门井岸镇黄杨河火热上演。据了解，已办30余年的斗门龙舟赛，今年首次晋升进入广东省龙舟公开赛，并作为赛事首站，吸引来自粤港澳大湾区的39支龙舟队水上竞渡，最终角逐出了公开组、珠海组的桂冠蛟龙。

激烈角逐，冠亚军仅一秒之差

大湾区39条蛟龙竞渡

广东省龙舟公开赛在珠海启幕

一衣带水，龙舟联结湾区人心

棹影斡波飞万剑，鼓声劈浪鸣千雷。“哔”！当日上午，随着发令声响，比赛正式开始，一连串急促的敲点在黄杨河响起，一条条龙舟破水而出。沿着600米的赛道，各组队伍奋力挥桨、奋勇向前。

岸上观众也群情激动，为自己支持的队伍加油呐喊。一时之间，鼓声、水声、呐喊声、欢呼声此起彼伏，连成一曲激昂的交响乐章。

“划龙舟呀，可不能光使劲，选手们之间的默契配合才是取胜的关键，你看最靠前的那支队伍动作就很整齐。”央视前名嘴韩乔生在现场全程为观众解说龙舟赛，其间更是学粤语、学斗门本地话、学唱“咸水歌”，金句频出。“现场特别接地气，我觉得这就是全民健身、全民体育。”

作为广东省龙舟公开赛首站，公开组决赛同样精彩。最终，大热的中山同德礼联龙舟队不负众望，顺利折桂。新恒农业顺德水藤龙舟队、东莞麻四汇友龙舟队获得公开组第二、第三名。

“中山与珠海一衣带水，联系紧密，同台竞技的都是交流多年的兄弟朋友。”中山同德礼联龙舟队领队陈储成见证着根脉相连的珠海与中山在珠江西岸共同奋进，共同为香山文化写下新时代的生动注脚。

比赛现场也不乏来自港澳澳的健儿。代表香港出征的香港

米中，斗门区龙舟队与珠海市田家炳中学龙舟队几乎齐头并进，最终前者爆发力惊人，以1秒优势

夺冠。

据悉，自1988年举办首届比赛以来，斗门龙舟赛已成功举办30余年，作为珠海最负盛名的传统体育赛事和粤港澳大湾区知名民间体育竞技赛事活动，今年斗门龙舟赛首次晋升进入广东省龙舟公开赛。作为2024年广东省龙舟公开赛的首站，本次比赛吸引了来自香港、澳门、广州、深圳、佛山等大湾区城市共39支队伍、近千名健儿参与角逐。其中，珠海组15支队伍，公开组24支队伍。

六强争霸，冠军悬念将在最后揭晓。11时20分，巅峰对决正式拉开。哨声响起，6支龙舟如离弦之箭般在水面上冲刺。

珠海组方面，在最后的100

米中，斗门区龙舟队与珠海市田家炳中学龙舟队几乎齐头并进，最终前者爆发力惊人，以1秒优势

夺冠。

“爽！回去要大口吃烧猪，大口喝烧酒。”斗门区龙舟队教练梁敬辉告诉记者，该队以原乾务镇龙舟队为班底，几个月前就开始刻苦训练，队伍中退伍军人，有公司职员，更有平日耕作在田间地头的农人。从22岁到60岁，平均35岁的年龄构成是这支队伍传承的体现。“赛龙舟的传统在斗门一直浓厚，我们以老带新参加各地龙舟赛事十余年，不仅是为了冠军的荣誉，更是要将斗门的龙舟精神传承给下一代。”梁敬辉说。

续向纵深推进，“硬联通”和“软联通”水平不断提升，“澳车北上”“港车北上”“经珠港澳”等多项通关利好政策的落地，使“车畅人旺”的大湾区正展现出世界级城市群的澎湃活力。记者了解到，此次赛事，一大批港澳车友选择自驾前来斗门观赛。“从港珠澳大桥通关就可以上高速直达斗门，通行愈发便利，越来越多的车主也选择自驾来广东游玩。”粤港澳两地车友会理事于金鑫说，“粤港澳三地本就文化相通，交流越多，互相之间理解也就越深，人心自然紧紧联结在一起。”

南沙湿地：龙舟下水 祈福迎祥

羊城晚报记者 刘星彤、通讯员万君摄影报道：5月27日，南沙资产经营集团联合万顷沙镇在广州南沙湿地景区举行龙舟下水仪式（见图），提前为端午节预热。

仪式现场，来自各龙舟队的22名队员代表将龙舟抬至码头，仔细擦洗后，接上龙头、龙尾，参赛选手为龙舟撒上香茅水祈福，而后，经画龙点睛、击鼓鸣锣，三次回龙、龙舟下水。就此，2024年“品鲜万顷沙”南沙湿地杯端午龙舟·农艇邀请赛正式打响。据悉，此次龙舟赛将于6月5日在南沙湿地十八涌举行。比赛汇集了包括港澳青年的6支龙舟队，以及来自万顷沙镇

各村居、部门的16支农艇队。比赛采用标准龙舟和河道追逐竞赛形式，实行预决赛制。记者了解到，整个端午假期（6月8日-10日），南沙湿地景区还将推出“品鲜万顷沙”浓情端午系列文旅活动，其中包括6月5日在景区榕荫大道举行千人龙船饭，届时席开150围，参赛者、嘉宾、游客将共同品味龙船饭的独特风味，感受南沙水乡的特色民俗。活动期间，湿地还将推出龙舟文化体验课程及水上运动嘉年华活动，打造端午非遗市集。



南沙湿地：龙舟下水 祈福迎祥

羊城晚报记者 刘星彤、通讯员万君摄影报道：5月27日，南沙资产经营集团联合万顷沙镇在广州南沙湿地景区举行龙舟下水仪式（见图），提前为端午节预热。仪式现场，来自各龙舟队的22名队员代表将龙舟抬至码头，仔细擦洗后，接上龙头、龙尾，参赛选手为龙舟撒上香茅水祈福，而后，经画龙点睛、击鼓鸣锣，三次回龙、龙舟下水。就此，2024年“品鲜万顷沙”南沙湿地杯端午龙舟·农艇邀请赛正式打响。据悉，此次龙舟赛将于6月5日在南沙湿地十八涌举行。比赛汇集了包括港澳青年的6支龙舟队，以及来自万顷沙镇