

广东多城公积金利率下调 大湾区楼市止跌回稳

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道	以来,时隔一年再次下调。	上述住房公积金贷款利率	一”假期的楼市交易情况来看,	主体是刚需、刚改群体,其对房	整,预计每年将节省居民公积
2025年5月8日起,广州、深圳、佛山、东莞、珠海、潮州、江门等广东省内多个城市同步下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,这是继2024年5月下调	其中,深圳对5月8日前已发放的未到期个人住房公积金贷款于2025年7月1日起开始执行调整后的利率,其他城市对存量的公积金贷款于2026年1月1日起执行新利率。	下调是根据央行降准降息的相关决定。与此同时,央行还宣布下调政策利率0.1个百分点。	整体成交量表现较好的仍以刚需、刚改降价的项目为主。比如在广州,近郊及远郊的刚需、刚改新房成交占比最大,二手房在150万—300万元价位成交占比超过50%,这说明楼市的需求	价、成本比较敏感。“此次降准降息决定给银行释放低成本资金,鼓励银行进一步降低按揭贷款利率。”	金贷款利息支出超过200亿元,有助于支持居民家庭刚性住房需求。“此次公积金贷款利率下调,预计将对部分城市下调住房商业贷款利率释放一定空间。”

利率降至历史低位

除了住房公积金贷款利率下调,当前有更多购房者关注存量商业贷款利率何时调降的问题。

“5月8日公积金利率下调,刚好赶上,我这运气也太好了。”5月9日,在广州购买了首套房的李欣(化名)终于等到了公积金贷款的放款消息,利率为2.6%,这是当前执行的5年以上首套个人住房公积金贷款最新利率。“前天出政策,昨天放款,刚好赶上。”李欣对记者说。

5月7日,央行发布《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,自2025年5月8日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

通知发布后,北京、上海、广州、深圳等城市迅速响应。广东范围内,佛山、东莞、珠海、惠州、江门等地公积金贷款利率集体下调,宣布自2025年5月8日起实施。

值得注意的是,经过此次调整,5年以上首套房贷款利率降至2.6%,已处于历史低位,进一步降低房贷成本。

陈文静表示,此次下调住房公积金贷款利率0.25个百分点,幅度与2024年5月相同。2019年以来,5年以上公积金贷款利率仅调降两次共40个基点,此次调整前,5年以上公积金贷款利率为首套2.85%、二套3.325%,调整后将分别降至2.6%、3.075%。“假设贷款100万元,等额本息还款30年,按公积金首套房利率2.85%计算,月供4136元,总利息48.88万元。按新利率2.6%计算,月供4003元,总利息44.12万元,月供每月少133元,总利息减少4.76万元。”

记者注意到,除了住房公积金贷款利率下调,当前有更多购房者

支持刚需购房

广东省住房公积金“坚守初心支持刚需购房”,贷款向首套房购买、中低收入人群、青年群体倾斜。

在当前经济环境下,调整公积金贷款利率对稳定住房消费、提振市场信心具有积极信号意义。

“本次降准降息如期落地有望明显提振市场信心,住房商贷、公积金贷款利率均将下调,居民购房压力有望进一步减弱,对于促进购房需求释放将产生实质性利好。同时,企业融资成本将继续回落,对于企业资金面的改善也将产生积极影响。”陈文静对记者表示。

今年4月,广东省住房和城乡建设厅、广东省财政厅、中国人民银行广东省分行发布《广东省住房公积金2024年年度报告》(以下简称《报告》)｡《报告》显示,去年,广东省住房公积金缴存规模进一步扩大。截至2024年年末,广东省住房公积金累计缴存总额约3.56万亿元,比2023年年末增加12.97%;缴存余额约1.04万亿元,同比增加7.77%。2024年,广东省住房公积金“坚守初心支持刚需购房”,贷款向首套房购买、中低收入人群倾斜,购买首套房发放贷款占比89.46%,面向中、低收入群体贷款发放笔数为14.6万笔,占比96.1%。与此同时,贷款向青年群体倾斜,年龄在30—44岁(含)的贷款人群占比为51.22%、购房建筑面积90—144(含)平方米占比55.71%。

《报告》显示,2024年,广东省发放个人住房贷款共计1017.02亿元,贷款单笔平均发放额为66.78万元,共发放15.23万笔个人住房贷款;全省1209.14万人提取住房公积金共3339.13亿元。其中,681.37万人用于租房(占比



5月8日起,广州同步下调个人住房公积金贷款利率。图为广州天河区一处在建待竣工楼盘。

陈婷/摄影

56.35%),提取金额共820.91亿元,同比分别增长13.47%、42.74%,人数及金额均占全国比例近三分之一。

其中,广州住房公积金实缴额度居全省第一。据广州住房公积金管理中心方面披露,2024年,该地用于住房消费提取的公积金占比超八成,其中用于偿还房贷贷款本息的提取金额占比为64.3%,提取用于租赁住房的金额占比15.07%。2024年,广州住房公积金发放个人住房贷款306.89亿元,支持职工购建房369.7万平方米,可节约职工购房利息支出15.3亿元,重点支持刚性和改善性住房需求。与此同时,广州住房公积金

管理中心在去年打出政策“组合拳”,包括调整多孩家庭购房支持范围和力度,具体而言,购买首套及第二套自住住房的,住房公积金贷款最高额度上浮40%,最高可达224万元。同时,出台支持提取住房公积金支付购房首付款政策;提高住房公积金贷款最高额度,单人贷款最高额度为80万元;降低第二套住房公积金贷款最低首付款比例至20%等。

今年以来,广州楼市止跌回稳的态势持续稳固。

广州市住房和城乡建设局提供的数据显示,1—3月,广州全市一手住宅网签面积172.67万平方米,同比增长36.8%;二手住宅交易

登记面积242.27万平方米,同比增长26.2%。截至3月末,广州全市一手住宅库存面积降至1022.62万平方米,较去年年底减少56.64万平方米,去化周期缩短至14.3个月。

据克而瑞监测,为备战“五一”假期,房企取证积极性增强,4月,广州商品住宅新增供应86.34万平方米,环比增长69%,同比增长31%;商品住宅成交面积54.82万平方米,环比减少22%,同比增长2%。“五一”假期(4月28日—5月4日)期间,广州全市50个典型楼盘共来访10642组,环比增长131%,同比增长14%,共认购534套,环比增长181%,同比增长33%,来访量及认购量均创今年以来周度纪录新高。

美的旗下安得智联赴港上市 仍需破解母公司依赖症

本报记者 陈靖斌 广州报道

日前,美的集团拟对旗下安得智联供应链科技进行拆分,并赴港上市。

这家物流与供应链企业谋求上市进程,已有16年之久。其此前因对母公司存在较高关联交易依赖而导致IPO被搁置,如今重启上市计划,引发市场广泛关注。

根据美的集团公告,安得智联拆分上市方案已通过公司独立

“马拉松式”上市历程

作为美的集团旗下的重要物流板块,安得智联的独立上市之路历经波折,几经搁浅。

安得智联的前身“安得物流”,自2009年起便启动了上市筹备,但多次因内部及外部因素被迫中止。

这个资本故事始于2000年,美的集团正式投资设立安得物流,并在随后三年内完成基础业务构建,逐步拓展至B2C和C2C等多元化物流领域。彼时,作为美的供应链的重要延伸,安得物流被寄予厚望。

2009年,安得物流首次提出独立上市计划,尝试通过资本市场实现自身估值与运营独立。然而,由于当时公司与母公司美的集团之间存在较高比例的关联交易,该上市计划最终被否决。

2013年,美的完成整体上市后,安得物流的独立上市再次被搁置。

直到2017年,美的集团正式发布转型战略,将自身重新定位

为非执行董事的专项审议会议,后续仍需提交股东大会表决。

若成功上市,安得智联将成为继库卡、合康新能之后,美的集团旗下又一单独上市的控股企业。

市场普遍认为,此举不仅是安得智联自身发展的重要转折点,也被解读为美的集团加快推动“制造+服务”协同布局、系统性拆分产业链环节的重要信号。

作为美的供应链体系中的关键一环,安得智联承担着构建“制造+

物流”闭环生态的重要使命。此次谋求登陆港股市场,是美的打造全链路数智化生态系统的重要举措。

据悉,美的最初计划将安得智联拆分至A股上市,但因未能突破监管审核而转向港股市场。

美的旗下另一控股企业美智光电,也曾两次冲击深交所创业板IPO,却又两度主动撤回申请,至今未有新的申报动向。这一系列操作令市场对美的集团的资本战略节奏产生诸多猜测。

美的集团随后披露,公司董事会已授权经营管理层(包括安得智联团队)启动安得智联拆分上市的前期筹备,计划在A股主板申请首次公开发行(IPO)。2023年12月,中国证监会官网披露,安得智联已在证监局完成辅导备案,并同步公告上市意向。

然而,尽管上市节奏加快,市场的担忧依旧挥之不去。核心问题仍集中于安得智联对母公司美的集团的依赖,尤其在业务营收中的关联交易比例依然居高不下。

2025年5月,美的集团将安得智联申报至港交所,试图寻求在境外市场上市突破,但关联交易问题依旧是绕不过去的障碍。

在其港交所递交的拆分预案中,美的集团坦陈:安得智联为集团提供干线运输、城配运输、宅配运输、仓储及装卸等多项服务,经过多年合作,已建立起与集团高度匹配的供应链服务能力。考虑到业务拓展与协同效应,预计未来一段时期,安得智联仍将维持

市场质疑其急于拆分、急于讲资本故事,记者为此向美的集团方面求证,对方有关负责人回应称:“拆分的原因已在预案中详细说明,具体情况请关注公司后续的信息披露。”

作为美的内部成长的重要支撑平台之一,安得智联的上市不仅关乎其自身发展与外部融资能力的提升,也将成为观察美的集团如何梳理与重塑自身产业结构与资本布局的关键窗口。

与集团之间的大规模合作。

对此,中国企业资本联盟副理事长柏文喜在接受《中国经营报》记者采访时指出,安得智联对母公司的高度依赖,可能会对其未来的市场化运作产生多方面制约。

“一方面,关联交易规模过大,可能引发投资者对其独立运营能力的质疑,影响资本市场对其估值和信心。投资者会担忧其缺乏独立获取客户的能力,从而削弱市场竞争力。另一方面,关联交易的定价机制与透明度也可能受到监管机构的重点审查,从而推高企业的合规成本与上市难度。”柏文喜如是分析。

资料显示,安得智联目前在全国超130个城市拥有仓储面积超800万平方米,可调配运力超30万辆,开通超20万条运输线路,可实现对于全国99%乡镇覆盖,2022年—2024年间的营业收入由141.89亿元涨至186.63亿元,净利润也从2.15亿元涨至3.8亿元,整体涨幅较为稳定。

谋求组团上市

事实上,美的集团近年来积极推动旗下控股企业上市,安得智联只是其中之一。

在安得智联正式启动深交所上市进程之前,美的集团旗下的美智光电也曾两度冲刺创业板,但最终均以主动撤回申请告终,至今尚未传出重启上市的消息。

美智光电首次谋求上市是在2021年6月29日,当时其创业板IPO申请获受理。随后公司经历了三轮问询,始终未能成功过会,最终在2022年7月主动撤回了上市申请。

2023年4月19日,美智光电第二次提交创业板IPO申请并再次获受理,随后完成第一轮问询。然而,由于未能及时更新财务资料,导致相关数据超过有效期,公司于同年9月主动中止发行上市审核程序。至此,其二次上市计划也宣告搁置。

回顾美的系近年来的资本市场布局,不难发现其背后实际控制人何享健在过去10年控股的境内外上市公司包括美的集团、和康新能、万东医疗、科陆电子、美的置业等,同时也曾控股过如库卡集团、小天鹅等已退市公司。

值得一提的是,即将赴港上市的安得智联,与何享健之子何剑锋实控的多家上市公司之间存在密切的关联交易。

目前,何剑锋实控的公司包括美的置业、盈峰环境、百纳千成和顾家家居。其中,美的置业由卢德燕、何享健及何剑锋共同实控,显示出美的家族在上市公司体系中的深度交叉与资本联动。

从集团层面来看,美的一直强调业务多元化发展,而通过安得智联的拆分上市,有望进一步理顺集团在物流与供应链管理上的组织

架构,实现主业聚焦与新业务板块协同发展的平衡。特别是在当前主营业务增速波动的背景下,此举显得尤为重要。

数据显示,美的集团2020年—2024年营收增长率分别为2.9%、20.92%、1.16%、8.59%、9.44%,整体增长存在明显波动。尽管智能家居依然是其最主要的收入来源,但增长势头亦有所趋缓。

在此背景下,通过资本市场培育新的增长极,成为美的集团的战略重点。美的高层曾明确表示,未来计划孵化1—2家上市公司,而安得智联很可能是集团组团上市战略中迈出的第一步。

不过,从安得智联披露的拆分预案来看,其当前业务仍对美的集团存在高度依赖,特别是在客户结构方面,关联交易比重较高。

对此,资深产业经济观察家梁振鹏指出,这种高度依赖可能在公司独立上市后,限制其市场化运营能力和独立性发展。

梁振鹏建议,安得智联应尽快调整客户结构,提升外部市场拓展能力。“一是增强市场开拓力度,通过提升服务能力与效率,吸引更多非美的系客户;二是与行业领先企业建立战略合作,扩大业务半径、提升品牌影响力;三是拓展融资渠道,通过引入金融机构合作,为业务扩张提供资金保障,从而实现服务能力与规模的双提升。”

柏文喜也指出,安得智联应在品牌推广和市场营销方面下更大功夫,以摆脱对美的集团的高度依赖。

他建议,公司可以与同行业公司、产业链上下游建立多样化合作关系,联手开发市场、拓展服务场景,从而增强公司在行业内的独立性和影响力。