

內房大亨自掏300億救亡

樓市成交價量跌 流動性危機嚴重

內地房地產行業資金鏈備受市場關注，隨流動性危機問題仍未解決，外電報道，為避免公司陷入困境而出現違約事件，在最近數周，至少已有七家內地房地產公司的創始主席自掏腰包，拿出38億美元(約296億港元)私己錢為公司「輸血」。

彭博社引述香港大學亞洲環球研究所所長陳志武分析，大股東或控股股東個人資產與公司資產，兩者易被視為密不可分。這在一定程度上是因為控股股東，特別是始創人，經常把公司的資產當成是自己的財產。

與此同時，這些行動凸顯今次流動性危機較以往嚴重，房地產公司過去能夠通過大促銷或剝離資產來籌集現金，但目前內地樓市成交量價齊跌，銀行相對不願放貸以及離岸債市孳息率飆升，許多開發商都把最後的希望寄託在始創人身上。

傳奧園發ABS獲批

除了獲大股東出資力撐外，不少內房企業亦透過不同渠道「撲水」。內媒報道，中國奧園(3883)發行資產抵押證券(ABS)計劃獲監管當局開綠燈。

內地《財聯社》報道，奧園一批債券專項計劃的展期方案已獲通過，集團計劃發行8.16億元人民幣資產抵押證券，這批ABS到期日為2022年5月20日。

華南城已付美元債息

據彭博社報道，華南城(1668)發言人表示，公司已支付於11月20日到期的1,000萬美元債券利息。

資料顯示，華南城2022年到期的7.25厘美元債券未償還本金總額為2.765億美元。日前被惠譽由「B」下調至「B-」，維持「負面」評級展望；同時亦將其高級無擔保評級由「B」下調至「B-」。

花樣年債券持有人開會

另一方面，上交所公告顯示，花樣年(1777)兩隻債券「20花樣01」、「20花樣02」持有人將於今天(23日)召開會議，審議授權中金公司對花樣年啟動司法程序的議案。



■奧園擬發行8.16億元人民幣ABS。



■傳廣州二手房貸可不參考指導價。 彭博社

傳內銀可放寬房產開發貸款

內地房地產行業爆發債務危機以來，引發市場憂慮出現系統性問題，不過，近期內房融資有「解凍」的跡象。路透引述消息人士報道，內地部分銀行近日已收到通知要求部分放鬆房地產開發貸款投放，以滿足合理需求，扭轉開發貸餘額持續下滑局面，確保11月底餘額按月正增長。

須堅持房住不炒定位

近日市場傳出中國監管機構放鬆房地產開發貸款。據稱，當局要求銀行加快審批開發貸，月底餘額要正增長，但強調此次並非全面放鬆，只是在目前基礎上，對部分地產企業合理的貸款需求予以滿足，「已經爆雷的企業肯定不行，房住不炒定位必須堅持。」

此外，中央層面持續釋放維穩訊號，穩定房地產市場預期。人民銀行、銀保監均表示促進房貸供需關係回歸正常，督促銀行落實房地產開發貸款、個人住房貸款監管要求，保障剛需群體信

貸需求，在貸款首付比例和利率方面對首套購房者予以支持。

傳廣州樓市鬆綁

另一方面，綜合內地媒體報道，廣州二手房貸只要評估能通過銀行評審，便能以評估價貸款，而非按照指導價。

二手房成交價格採用政府給出的指導價來代替評估價，最早在深圳實施，隨後在一些大中型城市推開，成為不少地方遏制房地產過熱、控制買房槓桿的重要手段。

有銀行表示，繞過指導價的原因是，部分小區成交價已低於指導價格，出現指導價失效的情況。不過，亦有媒體指，個別國有銀行否認有關消息。

據人行發布上季金融機構貸款投向報告，人民幣房地產貸款餘額按年增長7.6%，低於各項貸款增速4.3個百分點，較上季末增速繼續回落；今年前三季度的房地產貸款增量佔比，比上年全年水平低7.3個百分點。

恒地強拍西半山舊樓

恒地(0012)西半山羅便臣道94至96號住宅項目早前獲批強拍。仲量聯行獲委託，根據土地審裁處按土地(為重新發展而強制售賣)條例所作出的售賣令，將於12月14日公開拍賣。

底價逾5.2億元

位於西半山羅便臣道94、94A及96號的物業，底價為5.221億元。該八層高住宅物業於1963年落成，設有1部電梯及兩條公用樓梯，地庫層是兒童遊樂場為非住宅用途，地下至六樓為住宅用途，每層設有3個住宅單位。

根據半山區西部分區計劃大綱核准圖，該地皮現劃為「住宅(乙類)」用途，物業佔地約6,361.95方呎。

另一方面，由恒地持有的土瓜灣落山道58、60、62、64、66、68及70號、美華街1、3、5、7及9號及下鄉道18及20號物業，亦會於本月30日強拍，物業底價9.62億元。

翻查資料，恒地兩年前曾就上址申請強拍，當時估值約6.99億元。



■羅便臣道物業佔地約6,362方呎。

離岸短期債融資風險高

國際評級機構穆迪發表報告指，內地離岸市場短期公司債券的再融資風險較在岸市場為高，因為發行這些離岸債券的公司大多是資金較少的高收益或無評級公司，融資選擇較少。

逾三成由未評級公司發行

報告指，上半年離岸市場期限短於365天的公司債中，63%由高收益公司發行，31%由未評級公司發行。而上半年離岸短期債券發行量按年增加近1倍，去年則較2019年上升14%。

尤其是2021年上半年離岸短期債券發行的很大一部分是由具有大量資金需求的房地產行業的發行人發行，由於投資者對該行業信心減弱，進入債券市場機會將受到限制。

市建局土瓜灣項目邀意向

市區重建局今日就土瓜灣鴻福街、啟明街及榮光街的四個重建項目合併發展，邀請發展商及財團提交發展意向書，並於12月7日中午前截收。

可建總樓面48942方呎

四個項目於2013年至2017年間展開，覆蓋兩個相鄰地盤，分別為鴻福街/啟明街及榮光街/啟明街，總地盤面積

5,438方呎。項目完成後，預計兩個相鄰地盤共可提供最多48,942方呎總樓面面積。

成功中標的發展商須按土瓜灣小區發展的「總體設計要求」作為興建藍本，並與毗鄰市建局重建項目產生協同效應，以達規劃完整及一體化，為促進小區連接性和步行環境，將以「地方營造」及智慧元素，提升該區宜居性。



■重建項目將以土瓜灣小區發展。