

內房企業債務危機現曙光，隨着內地調控及政策有望鬆綁，內房重整併購活動有機會加快。內媒引述消息指，廣東省政府近日召集多家國企及民企開會，目的是為企業併購鋪橋搭路，希望促成國企收購出現債務問題的內房項目。而世茂集團(0813)亦已將內地所有項目列入待售清單，並與萬科企業(2202)洽談資產處置事宜。分析認為，這些舉動對內房前景具正面影響。

內地財聯社報道，廣東省政府日前召集多家房企舉行會議，包括中國奧園(3883)、富力地產(2777)、五礦地產(0230)、越秀地產(0123)、中海地產、保利地產及珠江實業集團等國企和民企。據知人士透露，會上一些出險企業介紹其經營情況及項目，此次會議相當於政府為幾家國企央企併購出險房企項目「牽線搭橋」。

政府支持可變雙贏

光銀國際董事總經理兼研究部主管林樵基表示，若中央政府表態支持，協助內房推進併購項目，其他具有實力購買房企資產的公司，都有信心作出併購，這是雙贏局面，除可避免發展項目爛尾外，亦令債務纏身的公司，可以鬆一口氣，對整個行業前景都是好事。

此外，財經智庫 REDD 引述消息人士稱，萬科與世茂近期正在洽談資產處置，被認為是「搭路」成果。受消息帶動，一眾在港上市的內房企業股價走強，當中世茂昨午曾大升25%，高見5.91元，收報5.6元，升19.15%；萬科揚2.69%，報21元。

世茂整合待售資產

世茂和萬科相關人士回應傳媒查詢時，均表示沒有最新消息公布。翻查資料，財新網早前報道，世茂已委託代理加快處置資產，除了旗下商用物業和酒店，集團全國項目都列入清單，對象包括基金和國際投資者，但國資或成首批買家。

去年下半年起，多家內房企業先後爆出債務違約。上月下旬，人民銀行和中國銀保監會聯合發布《關於做好重點房地產企

廣東省擬鋪路撮合房企併購

傳萬科洽購世茂旗下資產



萬科據報正從世茂待售清單挑選項目。 彭博社

業風險處置項目併購金融服務的通知》，並會同國資委召集部分民營、國有房地產企業和主要商業銀行召開座談會，鼓勵優質企業按照市場化原則加大房地產項目兼併收購，鼓勵金融機構提供金融服務，助力化解風險、促進行業出清。

人行於2020年8月根據負債率為房地產企業劃定「三條紅線」，該政策要求包括剔除預收款後的資產負債率不得大於70%、淨負債率不得大於100%，以及現金短債比不少於1倍，不達標會影響新融資。

廣州降房貸利率

不過，早前內媒引述消息人士指，部分央企國企向監管部門反映，如進行地產承債式收購將會突破「三條紅線」，建議監管部門調整相關指標。財聯社指，內銀已通知大型優質房企，針對出險企業項目承債式收購相關併購貸款，不再計入「三條紅線」，被認為內房調控有望鬆綁。

另外，北京、上海的二手房貸再傳加

部分內房及物管股表現

股份	昨日收市價	變動
世茂集團(0813)	5.60元	+19.15%
融創中國(1918)	12.02元	+12.13%
中國奧園(3883)	1.71元	+11.77%
雅居樂集團(3383)	4.39元	+10.30%
富力地產(2777)	3.42元	+5.56%
世茂服務(0873)	5.64元	+16.53%
合景悠活(3913)	3.20元	+12.28%
金科服務(9666)	34.85元	+10.81%
融創服務(1516)	8.25元	+10.29%
碧桂園服務(6098)	43.75元	+8.43%

快放款，廣州多間銀行調低房貸利率。除了廣東省外，四川省成都市近日也召開房地產開發企業信用建設座談會，會議就企業在開發經營過程中如何加強和提升企業信用等級、享受信用激勵政策和進行企業信用修復等方面進行了深入交流和討論。

新東方轉型

裁員六萬

受內地「雙減」政策衝擊，內地教育行業大受影響，龍頭新東方(9901)亦透過轉型自保，集團創始人俞敏洪撰文表示，去年有關部門對民辦教育行業實施禁止營利性補習的全面新規後，營收大跌八成，並已解僱6萬名員工。

俞敏洪稱，未來集團將轉型素質、素養、研學、營地教育等，同時決定加大在大學生市場和海外中文市場的投入。

市值大跌九成

此外，以香港上市公司為主體的新東方在線(1797)創立東方甄選，轉型為農產品篩選與銷售電商平台，為全國農民提供產品增值服務。

俞敏洪透露，公司去年市值下跌90%，而退學費、員工辭退n+1(賠償)、教學點退租等現金支出近200億元人民幣。在該過程中，決定全面停止K9地面和在線培訓。

受消息刺激，新東方昨收升0.98%，報14.4元，但比158.8元高位，暴跌91%。新東方在線收造4.9元，升8.89%，較高位30.05元低八成四。



新東方業務大受「雙減」政策影響。 路透社

瑞銀料港樓價跌5%

瑞銀表示對本港樓市相對審慎，主要因市場預期美國加息、內地經濟放緩，加上本地持續人口流失及移民，預計本港今年樓價下跌5%。

瑞銀中國及香港房地產投資研究主管林鎮鴻解釋，過去十年香港樓價持續向上，很大程度是利息低企，由於息口趨升，料低息環境未必持續。

他預期，今年本港一手樓供應按年增50%，當中來自中資發展商的供應將比去年多。至於新來港人士佔本港買樓比率約12%，在港置業意慾較高，故料未來佔比有所提升，但仍難以抵消其他負面因素。

恒指年底目標二萬七

另外，港股去年表現差絕全球，恒指全年累跌逾14%。對於今年港股走勢，瑞銀投資銀行香港策略師陳志立稱，該行預測恒指今年年底目標27,000點，主要因恒指成份股中，有三分之二是內地企業的股票，去年受到政策影響，拖累不少科網股表現，不過，從股份估值上已反映不少風險，隨着更多政策細節出台，將有利投資者對科網股回復信心。



傳騰訊擬收購遊戲手機廠黑鯊科技。

路透社

港股升勢持續，連升三個交易日，累漲839點。恒指昨輕微高開後，一度倒跌近百點，其後科技股帶動下回升，曾漲297點，最終收報23,746點，升253點，成交縮減至1,387億元。

恒指三連升 收漲253點

訊匯證券行政總裁沈振盈表示，美債息抽升，對美股構成不利影響，或使美股出現大回調。港股雖然反彈，但成交並不足夠，加上疫情反覆，料大市升上23,800點後，或跟隨美股回調，籲投資者不宜大舉追貨，應控制注碼，並留意造淡機會。

市傳騰訊(0700)擬斥26億至27億元人民幣，收購遊戲手機廠黑鯊科技，並併入集團平台與內容事業群(PCG)。騰訊收漲2.3%。

其他科技股方面，美團(3690)先跌後升1.3%。阿里(9988)逆市跌0.9%。

國壽(2628)董事長涉嫌違紀違法被查，股份連升六日後回落1.6%。創科實業(0669)挫5.1%，為表現最差恒指成份股。

滙控見近兩年高位

憧憬加息，銀行股發力，滙控(0005)揚3.2%，見近兩年高位；中銀(2388)及渣打(2888)分別升2.9%及2.4%。

醫藥相關股造好，網上醫療平台阿里健康(0241)飆10.8%，是表現最好藍籌。石藥(1093)及中生製藥(1177)分別升6.2%及6%。