

# 傳中央救內房 多間民企上榜

## 全額不可撤銷擔保 紓緩資金流動性壓力

有消息指，內地推出新舉措紓緩民營內房企資金流動性壓力，由國有增信機構中債信用增進公司對民營房企發債，開展效力更強的「全額不可撤銷擔保」，部分債券發行或在8月內完成，其中包括龍湖集團(0960)，碧桂園(2007)，旭輝控股(0884)等。

**據**稱，中債是中國首家專業債券信用增進機構。2009年在人民銀行指導下，由銀行間市場交易商協會聯合中國石油集團、國網英大國際控股、中化股份、北京國有資本運營管理、首鋼集團、中銀投資資產管理共同發起成立。

### 龍湖旭輝與監管溝通

對於中債增進提供「全額擔保」債券的消息，龍湖集團回應路透社時稱，監管計劃給予積極支持，目前正在溝通中，但未有對具體債券細節進行回應。

旭輝控股則表示，公司和監管保持暢通溝通，相信監管對示範性民營房企會有進一步支持，具體信息以公司公告為準。接近碧桂園人士也透露，就此事與監管保持密切溝通。

路透社引述消息人士稱，該措施將對房企尤其是民營房企的債券直接進行全額擔保，對房企發債的增信效果將好於此前的「發債+CRMW（信用風險緩釋憑證）」模式。中債提供全額擔保的首筆龍湖集團中票(MTN)已在推進發行，此次發行規模不超過15億元人民幣，期限包括3年期和5年期。

有銀行間債市投資者透露，龍湖集團中期票據的主承銷商已對中債增進「全額擔保」的中票展開詢價。該筆債券要素為：5年期，期限結構3+2；發行規模範圍10億至17億元人民幣，詢價區間為3%至4.3%，預計發行日為8月24日。

### 增加擔保額及法律保護

分析指出，中債信用增進公司的全額擔保，相較此前的信用保護工具CRMW，無論擔保額度還是法律保護都大大增強。中指研究院企業事業部研究負責人劉水表示，「全額無條件不可撤銷連帶責任擔保」，即當被擔保對象發生違約後，擔保方要全額、無條件、不可撤銷地履行被擔保人應盡的全部義務，可以視為是對債權人權益保障力度最強的擔保措施。

有市場資深人士指，CRMW是個信用衍生品，創設時間短，目前沒有金融相關上位法作為法理支撐，市面上也基本沒有產生法律糾紛的相關案例；而「不可撤銷的全額擔保」則可按照擔保法解釋，法理依據成熟。產生糾紛的話能說得清，如果涉及破產清算的話，償付順序也較靠前。



■傳內地全額擔保示範房企發債。路透社

## 梅艷芳壽臣山故居獲批重建

屋宇署6月批出20份建築圖則，包括已故樂壇天后梅艷芳故居所在的壽臣山恒安閣，獲准建1座3層高分層住宅，總樓面約5.77萬方呎。

據了解，恒安閣樓齡40年，梅艷芳故居為B2複式單位，早於1993年底以2,000萬元買入，之後2013年易手。新地(0016)郭氏家族當時以1.47億元購入，以面積4,069方呎折算，呎價36,127元。

收購完成後，郭氏家族正式統一整幢恒安閣業權，涉資9.37億元，完成長達六年的收購行動。

壽山村道8號恒安閣建有12伙複式單位，面積3,341至4,075方呎。原業主包括朱玲玲及夏佳理家族等多位名人，其中10伙於2007年中以聯合標售形式出售，最終由郭氏家族以7.1億元購入，每伙平均價逾7,000萬元，佔整個項目逾83%業權。



■梅艷芳故居恒安閣拆卸建5.7萬方呎樓面。資料圖片

值得注意的是，項目一條馬路之隔的壽山村道9至19號，為新地洋房項目Shouson Peak，建有31幢洋房，面積2,713至4,271方呎，地監局前主席陳韻雲及歌手陳奕迅等亦是業主。去年屋苑1幢洋房以4.3億元售出，呎價逾10萬元，創屋苑新高。

### 恒地萬安街項目獲批

此外，山頂種植道44號項目獲批准1座3層高(另設1層停車場)獨立屋，住宅總樓面7,852方呎。雅居樂(3383)副主席陳卓賢的兒子陳思遠旗下大埔公路—大埔滘段住宅地，亦准在1層地庫上，興建6座3至4層高洋房、2座8層至9層高分層住宅，總樓面9.51萬方呎。

其他獲批項目，包括恒地(0012)大角咀萬安街16至30號，批准1幢22層高商住項目(另設3層平台)，總樓面約5.78萬方呎。

## NOVO收票超70倍

新地(0016)旗下屯門NOVO LAND 1B期今日開售首輪188伙。新地代理總經理陳漢麟昨表示，經核算後，該盤最終累收12,887票(包括272張代理票)，以價單發售180伙計，超額登記70.6倍。有機會今晚完成揀樓程序後，隨即加推單位。

該盤今日以價單發售180伙，包括10伙開放式、53伙一房、68伙兩房、43伙三房單位及6伙低層特色戶。另以招標形式發售8伙，全為三房一套連多用途房連連手間隔。

### Henley I周六售32伙

另一邊廂，恒地(0012)已屆現樓的啟德The Henley I將於周六(20日)發售32伙，包括24伙標準分層單位及8伙連花園的特色單位，入場單位為低座B座地下G室，面積186方呎，連97方呎花園，折實價666.33萬元。至於呎價最低單位為1樓H室，面積379方呎，折實呎價24,747元。



■NOVO首輪售188伙，或今日加推。

## H按息連續15日封頂

香港銀行同業拆息(HIBOR)一個月拆息昨升至1.87厘，連升11個交易日，為28個半月新高。以現時H按為H+1.3厘計，H按實際按息已連續15個交易日觸及2.5厘封頂水平。

### 料最快9月加「P」息

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，香港銀行體系結餘已降至約1,247億元水平，如一個月HIBOR維持1.8厘以上水平一段時間，銀行加息壓力增加，或有銀行再上調H按鎖息上限。

此外，銀行最快有機會於9月調升H按封頂息率及最優惠利率(P)。如最優惠利率調升0.25厘，業主每月供款將增加3%，每500萬元貸款額計，供款增加656元。

## 港上半年私宅動工八年最少

疫情拖慢本港私宅動工進度。屋宇署最新數據顯示，6月只有5個私人住宅項目動工，涉及單位694伙，按月大減72.8%。期內，最大規模項目為西洋菜北街456至466號及黃竹街50至56號，涉及541伙；鼓油街16號亦涉及126伙。

總結上半年累積動工量只得3,934伙，按年減少35%，為2015年以來的8年

同期最少。

### 料下半年追落後

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，第二季動工量已急起直追，不過，由於第一季動工實在太少，拖累上半年動工量。隨着疫情相對穩定，經濟活動重啟拉動下，期望下半年私宅動工量可漸追落後。



■6月私宅動工量跌逾七成。

彭博社