

可以關注，部署短炒一轉。策出台，內房亦見初步回穩跡象，投資者月在北京召開，投資者憧憬有更好利好政策及二線城市仿效。此外，全國「兩會」下市之一。市場相信未來會有更多內地一線是為數不多在核心區放寬限購令的二線城市健康發展。而武漢市已放寬限購令，這中央政府推出措施支持內地房地產市場

摩根大通發表報告指，內房盈警潮可能暫時打壓市場情緒。如短期沒有強而有力的催化劑，該板塊短期仍見疲弱。然而，市場預期3月初「兩會」後有更強勁寬鬆政策，銷售情況有改善證據時，行業可能會出現復甦。

路透社根據國家統計局資料測算，1月份，內地70個大中城市新建商品住宅價格（一手樓價）指數按年降1.5%，是連續九個月下滑，跌幅與去年12月相同；按月計算，上月一手樓價回升0.1%，結束連續五個月跌勢。

中金發表研究報告指，北京及上海存量房市場均有回穩跡象，上海市復甦時點或晚於北京市，在新房市場方面，上海市延續較好去化表現，北京市於去年末初現復甦。新房市場回溫較快，可能是疫情過峰後購房需求延後集中釋放，後市持續性有待繼續觀察。

中金表示，內地土地市場韌性強，今年競爭程度或將提升；去年上海市、北京市土地成交金額位列集中供地城市第一、第三位，溢價率分別為3%、6%，在內地全國土地市場整體降溫背景下表現穩健。

關注內房銷售能否達標

資深證券分析師彭偉新指，現時市場主要關注內房銷售數字能否達標，在內地推出不同政策下，可能會分散市場關注點。雖然內房表現改善，但現階段尚未回穩，暫宜短炒。內房股近期走勢反覆，顯示投資者對內房股尚未完全恢復信心。

花旗銀行投資策略及環球財富策劃部主管廖嘉豪表示，近期出現的信號，反映內地房地產商銷售或轉勢，第二季合約銷售有望恢復正增長。一手新銷售上升趨勢明顯，新盤展銷廳睇樓量顯著回穩。

或調整「三道紅線」政策

人民銀行貨幣政策司司長鄒瀾早前表示，根據中央經濟工作會議的部署，防範風險從問題房企向優質房企擴散，有關部門起草《改善優質房企資產負債表計劃行動方案》。21項任務中既包括抓好已經出台政策的落



■摩通指，內房銷售改善，該行偏好保利物業。

實，也包括設立全國性資產管理公司專項再貸款、設立住房租賃貸款支持計劃等一系列新舉措。

方案明確提出，要完善針對30家試點房企的「三線四檔」規則，在保持規則整體框架不變的基礎上，完善部分參數設置。這意味着限制房企融資擴張的「三道紅線」政策可能調整。

廖嘉豪認為，中央繼續推出信貸支持措施，中證監亦計劃推出更多務實措施促進房地產平穩健康發展。

他指出，估計內房股去年行業核心盈利下跌57%，超過17隻在港上市的內房股發盈警，部分業績甚至見紅。除了資產減值，利潤率壓縮也影響業績表現，料毛利率及純利率或分別下跌5及4個百分點，至17.7%及2.8%。此外，非核心資產撥備和外匯匯兌損失，以及整體銷售額下降10%。

廖嘉豪表示，有意收息的投資者要留意，隨着每股盈利下跌，內房股息率或由2021年的28%，削減至2022年的15%，當中或有六成公司暫緩派息，直接影響行業股息率。

內房股價在去年11月及12月，受政策驅動出現反彈之後，2月股價或因盈利下跌及預測被降級，加上盈警消息而溫和回落，不過，隨着3月至4月內房股股價有機會因為賣樓成績回暖再回升。也就是說，支持信貸和需求的政策組合（包括放寬三道紅線），可能會在4月刺激銷售恢復至正增長。

廖嘉豪續稱，投資者在本月或可維持偏好較具防守性的內房股，但3、4月可考慮積極部署一些資產負債表溫和擴張和擁有充足土地儲備以實現未來增長的股份。目前內房股2023年預測市盈率為6.1倍，股價較資產淨值折讓56%，股息率約4.7厘，估值或為盈利壓力提供緩衝。



防守型內房股看高一線

花旗指，由於內房企業資產減值、利潤率壓縮和銷售下降，估算行業去年核心利潤或按年跌57%。該行較看好防守型內房股，首選華潤置地（1109）、越秀地產（0123）和新城發展（1030）。

短期觀點審慎

花旗表示，內房股價短期或因盈利下調及盈警因素而回落；不過，在「信貸和需

求支持政策組合拳」支持下，有助提振3、4月銷售表現，股價有望反彈。

摩通指出，整體內房銷售正改善，待出現更多可持續銷售復甦的證明，內房板塊或在六個月內反彈。在目前估值下，該行偏好中國海外（0688）和保利物業（6049），高風險與回報主題股中偏好碧桂園服務（6098）及新城發展。

滙豐則認為，雖然內地政策對房地產行業提供支持，即使預期內房今年中的銷

售回升，惟短期內房看法仍審慎。相反，建築材料行業獲重新評級，在行業需求復甦預期仍然低企下，將有更多上行空間。料建築材料股的股價應會繼續對任何房屋銷售數據的復甦作出積極反應。

高盛預期內房市場需時一年才能企穩，民營物管企業也需要時間從地產周期中恢復，但萬物雲（2602）戰略有成功潛力，品牌信譽強，予「買入」評級，目標價82.8元。

部分券商推薦內房股

股份	收市價*	變動	息率*
華潤置地(1109)	36.20元	-2.43%	4.67%
越秀地產(0123)	11.62元	-2.02%	5.58%
新城發展(1030)	2.82元	-1.74%	-
中國海外(0688)	20.05元	-1.96%	5.80%
保利物業(6049)	48.80元	-1.81%	0.74%
碧桂園服務(6098)	15.10元	-5.03%	2.33%
萬物雲(2602)	41.40元	-2.82%	-

註：以2月24日收市價計算