

穗深率先執行認房不認貸

料一線城市將跟隨 內房經營環境改善

中央為提振樓市，日前出台「認房不認貸」政策。廣州市昨公布落實措施，深圳市亦跟隨，成為率先執行認房不認貸兩個一線城市。分析預計，其他一線城市如北京、上海將表態跟隨，料短期可刺激樓市。對其餘仍執行認房又認貸的二線城市，具引導意義，內房經營環境可望改善。

國家住建部、人行及金融監管總局上周五(25日)宣布，將「認房不認貸」政策納入「一城一策」工具箱，容許各城市自行選用。廣州市人民政府辦公廳昨率先公布，調整個人住房貸款政策，只要置業人士名下沒有物業，不論過往是否有樓按紀錄，銀行業金融機構均要按照首套住房執行住房信貸政策。其後，深圳市昨晚宣布，今日起實施住房貸款認房不認貸政策。

此外，廣東省住建廳及市場監督管理局進一步規範物業代理服務，要求代理行合理降低住房買賣及租賃經紀服務費，鼓勵按照成交價愈高，服務費率愈低的原則定價，引導由交易雙方共同承擔佣金。

料有助釋放住房需求

58安居客房產研究院院長張波表示，認房不認貸能明顯降低首付和利率成本。特別在北上廣深等樓價較高的重點城市，料有助釋放住房需求。

易居研究院研究總監嚴躍進指，這是2017年以來，一線城市因應供求關係的重大變化，而作出的放鬆力度最大的樓市政策，將進一步促進剛性和改善性購房需求，帶動幾個一線城市跟進。

廣州中原項目部總經理黃韜認為，新政策對「賣一買一」需求購房者非常有效，能改善廣州樓市成交，料可帶動交易量增長逾20%。對於即將到來的樓市「金九銀十」帶來利好，這波行情預計持續到10月份。

大型內房股普遍向好

另外，港股方面，大型內房股昨普遍向好，但大盤昨先升後跌，恒指曾升258點，但科技股拖累，最終收跌1點，報18,482點，成交額逾1,080億元。

信達國際研究部董事趙晞文指，港股近期成交偏弱，市場觀望內地會否推出更多穩經濟政策，投資氣氛審慎，料恒指在19,000點水平將遇一定阻力。

潤地(1109)升2%，中海外(0688)及龍湖(0960)分別升1.1%，恒大(3333)跌一成。

此外，碧桂園(2007)亦跌3.3%，集團擬折讓15.4%向建滔集團(0148)配售約3.51億股，相當於公司擴大後股本約1.25%，每股作價0.77元，涉及總代價2.7億元，將抵消近3.19億元的付款金額。

交易完成後，碧桂園尚欠建滔未償還本金15.98億元，集團將分期支付。



■分析料新政策可帶動交易量增逾20%。中新社

中銀香港半年多賺35%

中銀香港(2388)上半年盈利按年增34.7%至169.98億元，每股盈利1.6077元，派中期息0.527元，增17.9%。

期內，淨經營收入296.69億元，同比升25.4%。淨利息收入232.08億元，升51.4%。貸款及其他賬項減值準備淨撥備12.25億元，減少29%。

該行財務總監劉承鋼昨表示，目前整體貸款需求和市場競爭下，貸款收益面臨挑戰和受壓，特別是現在境外融資成本高於境內，對外幣貸款需求和定價帶來壓力，下半年會根據市場變化，做好資產負債管理，有信心淨利息收入能持續增長，以及提升淨息差。

內房危機陰霾未散，中銀風險總監蔣昕表示，該行對內房企授信持續



■中銀派中期息增18%。

審慎管控，截至6月底，內房企貸款餘額為931億元，較去年底減少60億元，當中，國有企業客戶佔78%，民營企業佔22%。展望下半年，整體內房市場仍處於調整階段，但看到監管方出台措施，並釋放積極信號，但料仍需要一段過程才見成效。

碧桂園授信敞口低

對於市場關注碧桂園(2007)債務問題，蔣昕不評論個別客戶具體授信情況，但表示碧桂園授信敞口佔該行房地產貸款總量佔比很低，風險可控。

另一方面，母行中國銀行(3988)上半年純利1,201億元人民幣，按年增0.78%，不派中期股息。

中行副行長張毅指，境內淨息差受去年貸款市場報價利率(LPR)下調和債券收益率下降影響，拖低該行淨息差0.25個百分點，但美國加息令境內和境外外幣淨息差提高0.08個百分點，加上存息穩定，同業拆借息率下降，抵消LPR降低的影響，惟息差下降壓力仍非常大。

工行：做好存量房貸調整

多家內銀昨派成績表，當中，工商銀行(1398)上半年純利按年增1.21%至1,737.44億元(人民幣，下同)，利息淨收入3,369.9億元，跌3.9%，不派息。

工行行長廖林在業績會表示，期內該行於個人住房貸款投放量同比增近500億元，新發放個人房貸中，首套房貸款佔比約90%。

該行副行長王景武指出，將全面做好存量房貸調整，做好「保交樓」金融服務。

上半年，工行不良貸款率較今年初下跌0.02個百分點至1.36%。廖林指，資產質量保持穩定，資本充足率18.45%，撥備覆蓋率218.62%。

郵儲行不良貸款率降

另外，郵儲銀行(1658)中期淨利潤495.64億元，按年增5.2%。每股盈利0.46元，不派中期息。期內，利息淨收入1,403.05億元，增2.33%；淨息差2.06%，跌0.18個百分點。

截至6月底止，不良貸款率0.81%，較去年底降0.03個百分點。



■工行半年盈利微增1.21%。中新社

潤地半年盈利增三成

華潤置地(1109)上半年賺137.4億元(人民幣，下同)，按年增29.6%；核心淨利潤112.7億元，升10.9%，中期息0.198元(約0.216港元)，增8.8%。期內，營業額729.7億元，同比升0.1%。實現物業簽約銷售額1,702.4億元，增40.6%。

料今年行業規模微跌

潤地總裁吳秉琪表示，內地房地產市場長期實質需求及市場容量下降，加上城市化發展減速，行業進入穩定發展階段，料今年行業規模持平或微跌。

集團首席財務官郭世清指，下半年集團可售貨源涉及金額3,859億元，其中近九成位於市場供求健康的一、二線城市，未來保持合理供貨速度。

黃大仙薈鳴部署9月推售

宏安地產(1243)旗下黃大仙鳴鳳街28號舊契重建項目命名為薈鳴，最快下周上載樓書，部署9月內推售，項目提供230伙，包括20伙特色單位。

宏安地產執行董事程德韻表示，集團旗下黃大仙飛鳳街及觀塘定業街項目，計劃明年分階段推出。至於薄扶林Mount Pokfulam將於第四季開放參觀。

華懋斥6億元翻新薄扶林域多利道豪宅取名為VICTORIA COAST下月初上樓書。

華懋薄扶林翻新盤9月招標

該項目計劃9月內以招標形式發售。樓盤由2座住宅大廈組成，提供118伙，樓高30層，一梯兩伙，實用面積1,356平方呎至1,367平方呎，涵蓋兩房及三房戶。



■VICTORIA COAST下月初上樓書。