

內地房地產融資「白名單」近日密集出台，預期合共有70個項目被納入「白名單」。業內人士預期，隨着更多項目貸款獲支持落地，房企融資進入實質性鬆動階段，將有助改善行業流動性，緩解貸款緊縮情況，以及擴大投資，有利促進與金融良性循環，「保交樓」向前邁進。

內地為保交樓推融資白名單

料納入70個項目 改善房企流動性

碧桂園(2007)昨日確認，旗下在河南、湖北、四川、山東、重慶等地超過30個項目均在屬地政府「白名單」內。

路透社引述公司表示，納入白名單的項目可能獲得融資支持，這將緩解其流動性壓力並確保房屋竣工。

據悉，2023年全年，碧桂園累計交付逾60萬套房屋，累計交付面積達7,162萬平方米，涉及31省249個城市。

碧桂園未有資不抵債

碧桂園雖屬於資金緊張的開發商，早前有報道指，集團負債約1.4萬億元人民幣，但集團沒有出現資不抵債情況。

此外，財新報道，世茂集團(0813)有16個項目進入白名單。截至去年6月底，世茂集團有境外計息債務約140億美元，境內計息債務約250億美元，以及應付關聯方款項約30億美元。不過，世茂早前透露境外債務重組進展，並已向臨時債權人小組等提議初步重組框架，旨在減少負債60億至70億美元，初步方案包括發行新債置換現有債務、債轉股等。

此外，中國奧園(3883)稱，至少4個項目進入白名單。遠洋集團(3377)據報亦有近20個項目入選首批房地產融資白名單。

另一方面，在A股上市的金科地產集團也有超過20個項目確認獲得融資支持。

內地監管機構早前表示，被列為符合融資條件的住房項目能立即獲得融資，以



增加銀行對房地產貸款，並減緩房地產行業衰退。

促進市場穩定健康發展

分析指，此舉支持房地產項目的融資需求，促進房地產市場穩定健康發展。

中指研究院企業研究總監劉水預計，其他城市房地產項目白名單將陸續落地，支持項目融資的政策效果亦逐步顯現，有助改善房地產企業流動性，促進金融與房地產良性循環。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，相關政策強調項目融資，不是以前只關注企業層面，而是具體到項目融資或支持，重心比較明確。

嚴躍進稱，「項目白名單」可說是保交樓的升級版，目的是希望讓更多資金，從開工建設到預售，到最後交付，有更加充足資金保障。

1月中，住房城鄉建設部、國家金融監督管理總局共同發布《住房城鄉建設部金融監管總局關於建立城市房地產融資協調機制的通知》提到，建立城市房地產融資協調機制，協調機制根據房地產項目開發建設情況，以及項目開發企業資質、信用、財務等情況，按照公平公正原則，提出可以給予融資支持的房地產項目名單，向行政區域內金融機構推送。

目前，各地白名單也正在加緊出爐，不少房企都在積極申報。

指標屋苑交投維持單位數

臨近歲晚即將收爐，傳統節日氣氛窒礙樓市交投，二手指標屋苑成交維持單位數水平。本港四大地產代理統計，剛過去周六日(3日及4日)十大屋苑成交介乎3至8宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，美聯儲維持利率不變，意味息口已見頂，香港加息周期有望結束，對樓市有一定利好作用，惟臨近歲晚，受傳統節日因素影響，二手成交在低位徘徊。

布少明料春節假後，交投有望回升，市場亦憧憬最新財政預算案撒辣。美聯統計，周末十大屋苑共錄8宗買賣，按周增加1宗，但連續3個周末徘徊單位數。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預計，農曆新年期間樓市有望提前回復正常，年初二、三起交投將逐步回升。中原周六日錄4宗成交。

此外，利嘉閣周六日錄5宗買賣，增1宗。港置錄得成交持平於3宗。

新盤成交跌逾七成

一手市場方面，剛過去周六日約有17宗一手成交，相對上個周末的65宗，挫48宗或73.8%。



■ 藥明康德強調不會對任何國家構成國家安全風險。

藥明康德：與政府無關聯

藥明康德(2359)昨再發澄清公告，表示注意近日公司股價和交易量波動。經確認後，生產經營活動一切正常，日常運營沒有重大變化。強調公司與任何政府，或其軍事組織均無任何關聯關係。

藥明康德早前被美國擬推出的《生物安全法案》(Biosecure Act)點名。公司強調，在過去沒有、現在和未來都不會對任何國家構成國家安全風險，不應在美國眾議院和美國參議院的擬議立法草案中被預定義為「予以關注的生物技術公司」。

不會收集人類基因組

公司指，繼續與諮詢顧問協力，與草案立法過程相關方開展溝通，草案內容有待進一步審議，並可能變更。

藥明康德稱，作為一家在亞洲、歐洲和北美均設有運營基地的全球公司，提供多種一體化研發和生產服務，以賦能全球醫藥和醫療行業，公司既沒有人類基因組學業務，現有各類業務也不會收集人類基因組數據。

藥明康德上周五(2日)收挫21.2%報43.7元。



■ 港股在外圍受壓。

資料圖片

國務院國資委去年對央企考核提出要求，近期也有不少中資企業高層紛紛發聲支持資本市場及國有企業。分析認為，考核制度有助修復投資者信心，長遠提高上市公司質量，加上港股中有六成是中資股，料可受惠中國特色估值體系(中特估)，以及央企市值納入負責人考核制度。

中金研究部國內策略首席分析師李求索認為，過去10年，一眾「中特估」企業無論在利潤率和盈利能力上均大幅提升，債務問題緩解，現金流大幅改善，但這些公司估值一直處於較低水平，不僅相對民

港股料受惠「中特估」

企存在折讓，也明顯低於海外龍頭企業。

他指出，將市值管理納入央企負責人的業績考核，有望長遠解決估值結構問題。中長期來看，央企負責人將更有動力優化公司治理，加大回饋股東力度，例如適度提升分紅比例和回購股票，這有利於提振股價表現及投資者信心。

前海開源基金首席經濟學家楊德龍亦稱，有關制度利好中資股板塊，而很多央企近期已出現一定反彈。預期央企將加大現金分紅，且通過增持及回購股份手段，向市場傳遞信心，有望刺激央企股表現，由於港股擁有眾多央企股，料也會推動港股表現。

料今年迎來反彈

港股方面，在美國上市的預託證券(ADR)表現相對在港收市價普遍向下，科技股更全線走低，當中美團(3690)ADR較

港股上市價低2.1%，折合報61.91港元。ADR港股比例指數報15,393點，跌140或0.91%。

中銀國際證券執行董事白韜預期，今年美國啟動減息，內地實施擴張性政策，有望成為市場正面動力，但要留意地緣政局不確定因素。現時港股估值便宜，今年有機會迎來反彈。

他認為，雖然美國3月減息機會微，但當地分析師指，美國有迫切減息壓力，包括創造較低融資成本，以及平衡債務風險等。

白韜料美聯儲5月至6月減息機會較大，事實上，市場對減息預期已形成，有利港股投資氣氛。

內地經濟方面，他指出，內地擴張性刺激措施，料於今年陸續出台，投資者可挑選股息高、財務穩健、現金流高，以及負債低的企業。