

為進一步支持內地房產市場，中國人民銀行取消房屋貸款利率下限、下調個人住房公積金貸款利率，以及調整按揭貸款最低首付款比例。此外，中央支持地方政府以合理價格，收購已建成未出售商品房。加上各地方政府鬆綁樓市限購措施，有望穩定樓市，利好內房發展商。分析認為，財務素質較佳的公司，屬板塊中穩健之選。

內地力挺房產市場

看好財務較佳公司

專家：加快去庫存料行業拐點即將到來

人行上週六（18日）開始，下調個人房屋公積金貸款利率0.25個百分點；5年或以下及5年以上首套個人房屋公積金貸款利率，分別調整至2.35%及2.85%；5年或以下及5年以上第二套個人房屋公積金貸款利率，分別調整至不低於2.775%及3.325%。

此外，一是設立3,000億元人民幣保障性住房再貸款，鼓勵引導金融機構按照市場化、法治化原則，支持地方國有企業以合理價格收購已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，預計將帶動銀行貸款5,000億元人民幣。

與此同時，人行取消全國層級首套房屋和二套房屋商業性個人房屋貸款利率政策下限，首套房屋商業性個人房屋貸款最低首付款比例調整至不低於15%，二套房屋商業性個人房屋貸款最低首付款比例調整至不低於25%。

人行上週五（17日）亦召開吹風會，介紹切實做好保交房工作配套政策有關情況，出席部門包括住建部、自然資源部、人行和國家金融監管總局。

市場消息指，來自住房部門、金融監管部門、地方政府及國有銀行的高級官員透過視像出席會議，討論房地產地場，包括清理過剩庫存建議。據悉，國務院尋求在本月底之前收集相關各方的反饋，並在6月敲定計劃草案。

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，最近炒風已蔓延至內房股，原因或許是內地愈來愈積極推出支持房產市場措施，包括研究消化存量房產及優化增量住房的政策措施。

他指出，其實杭州市臨安區已有先行例子，當地計劃收購商品住房用作公共租賃住房，並以整幢樓作基本收購單位，房源面積不超過1萬平方米，須為現房或1年內具備交付條件的期房等。

黃德几認為，若內地未來加大力度出招，從私營發展商手上收購大量未售出住房，對於解決內地房地產市場供應過剩問題，將有立竿見影效果，同時

可改善資金短缺內地發展商財政狀況。

滙證：政策效果料顯著

另外，滙豐證券發表報告指，對內房行業前景持有較「大膽看法」，認為市場對內地住房供過於求過度擔憂，形容樓市供應短缺迫在眉睫，考慮到當局出手加快去庫存，預期行業拐點即將到來，一旦落實支持政策出台，相信效果非常顯著。

滙證較偏好積極增加土地儲備的開發商，包括中國海外（0688）、華潤置地（1109）、越秀地產（0123）、綠城中國（3900），以及房地產平台貝殼控股（2423），均予「買入」評級。

該行預期建發國際（1908）可維持較強勁增長趨勢，龍湖集團（0960）則仍是行業內較優質民營房企，相信較大機會可應對行業困境並復甦。

然而，摩根士丹利則對內房板塊從「有吸引力」下調至「與大市一致」，以反映政策見效尚需時間、樓市未見底、民營開發商仍面臨困難等。

大摩：開發商受益不均

該行表示，儘管在政策放鬆和投資者情緒改善推動下，中資地產股4月中旬以來已大漲約五成，但目前基本面仍疲弱，下半年不確定性較高。

報告指，房地產庫存清理計劃的實施可能會因資金規模低於預期而令人失望；住房以舊換新政策和高線城市全面取消限購或引發二級市場供應大增，短期房價下行壓力加大。

大摩表示，即使政策寬鬆成功實施，開發商仍將受益不均，國有企業將享受更好銷售和現金流恢復。未來6至12個月，若房地產銷售沒有明顯復甦，民營房企和半國有企業的流動性風險仍然較高。

該行建議投資者繼續選擇防禦性股份，如華潤置地、中國海外和綠城中國（3900）。將龍湖集團評級由「增持」調低至「與大市同步」。

滙證對部分內房股投資評級

股份	收市價*	目標價	評級
建發國際 (1908)	18.62元	19.5元	買入
中國海外 (0688)	16.52元	18.0元	買入
華潤置地 (1109)	32.85元	44.2元	買入
中駿集團 (1966)	0.212元	0.1元	買入
萬科企業 (2202)	1.11元	5.0元	持有
旭輝控股 (0884)	0.54元	0.3元	持有
綠城中國 (3900)	9.20元	10.1元	持有
龍光集團 (3380)	0.83元	0.6元	持有
龍湖集團 (0960)	15.30元	13.6元	買入
越秀地產 (0123)	6.41元	6.8元	買入

*註：5月17日收市價

港股高分紅資產具吸引力

內地持續推出政策支持股市及樓市，投資者繼續熱議減免內地個人投資者經港股通買港股的股息稅，相信有助H股估值回升，同時有利提振港股高分紅資產吸引力，提升港股流動性，有助收窄AH差價。

內地個人投資者經「港股通」買港股的股息稅。股息稅率達20%，由內地政府徵收。內地、香港同步上市的公司，港股普遍較A股存在折讓。有關折讓通常反映港股通股息稅、港股流動性弱造成的折讓，以及

AH股投資者對標的股票價值的認知差異。

對於港股股息稅有望獲得減免。南華金融副主席張賽娥表示，自「港股通」開始運作以來，內地股民購買港股需要支付20%股息稅。特別是在近年經濟放緩的情況下，許多股民希望能收取穩定股息，但A股因為人民幣無風險，利率較低，導致高息股相對港股選擇較少，相比之下，港股高息股供應豐富，料港股高息股或迎來一波價值重估。

大包圍相關ETF

中國平安資產管理（香港）股票投資主管車強表示，觀察到近期港股通南向資金持續流入，其中，高分紅類中資股表現突出，隨着內地利率下行，收息「資產荒」令股息分紅成為今年備受關注的投資主題。建議投資者關注高分紅中資股，並較為集中的港股指數及相關ETF，以「大包圍」該類股票，把握當前機遇。

另一方面，摩根大通認為，一旦落實免收港股通股息利得稅，料更多資金流入中資電訊股。因為該等股份股息回報相對較高，股息率達8%，每股派息年均複合增長率超過一成，極具吸引力，該行對中資電訊股維持「增持」評級。

摩通指，中資電訊股H股股價相對A股仍有逾三成折讓，由於中聯通（0762）H股相對A股折讓最大，料是最大受惠者，短期看好聯通，長期則選中移動（0941）。