

內房賣產 佳源悉售物管子企

買方金科昨午後復牌 股價即瀉近一成

同業併購

因大股東沈天晴持股遭斬倉，以及待公布內幕交易而停牌的佳源國際（02768），計劃將旗下物管子公司佳源服務（01153）的73.56%權益盡數出售予金科服務（09666）。不過，市場對金科服務的收購似乎並不受落，公司在昨日下午復牌後，股價急插，收市跌9.4%；而佳源國際及佳源服務則繼續停牌。

大公報記者 趙建強



▲佳源國際計劃將旗下物管子公司佳源服務的73.56%售予金科服務。

交易細節

收購方
金科服務（09666）旗下金科智慧服務

出售方
佳源國際（02768）旗下創源控股

標的
佳源服務（01153）

涉及股份
4.5億股

股權佔比
佳源服務約73.56%

收購方式
1) 金科服務香港收購佳源股權，並觸發強制性無條件全面要約
2) 通過自願有條件全面要約收購佳源服務所有已發行股份

大公報記者整理



▲金科服務公布收購佳源服務後，股價下挫9.4%。

近期内房企出售資產情況

- 花樣年 (01777)**
4月出售新加坡住宅項目，收益淨額約379.4萬新加坡元
- 恒大 (03333)**
3月出售杭州水晶城項目，套現36.6億元人民幣
- 雅居樂 (03383)**
1月出售廣州亞運城予中海海外(00688)，套現18.43億元人民幣
- 世茂 (0813)**
去年12月，以20.86億港元出售維港匯，虧損約7.7億港元
今年1月，先後出售上海及廣州項目，套現30億元人民幣
- 奧園 (03883)**
去年11月出售香港項目套現9億港元
今年1月出售加拿大資產套現1530萬加元

大公報記者整理

金科服務昨午間公布收購計劃，稱旗下金科智慧服務與佳源國際及其全資子公司創源控股於周日（22日）簽訂框架協議，創源控股將向金科服務出售佳源服務的4.5億股股份，約相當於佳源服務的73.56%權益。公告未有透露作價，但金科服務指出，交易可通過兩種方式進行，包括金科服務香港收購佳源股權，並將觸發對佳源服務的強制性全購，或者公司通過自願有條件全面要約收購佳源服務所有已發行股份。

標普近日削金科信用評級

金科服務於周一（23日）開市前停牌，停牌前股價報20元，但在昨日下午復牌，股價急挫9.4%至18.12元，接近全日最低位收市。另外，標普早前將A股上市的母公司金科股份（SZ：000656）長期發行人信用評級從「B+」下調至「B-」，將其高級無抵押票據的長期發行評級從「B」下調至「CCC+」，以及將其評級列入負面影響信用觀察名單。隨後，標普應金科股份的要求撤銷了其發行人信用評級和發行評級。

標普認為，由於愈來愈多的合資夥伴面臨流動

性緊縮，導致傳染風險不斷上升，金科股份被限制在監管賬戶中的現金高於標普預期，迫使金科股份嚴重依賴債券發行和內部現金流來償還即將到期的債務。而在市場動盪中，標普預期金科股份將面臨更高的再融資風險，但未來12個月公司銷售將保持低迷。

高盛：內房債違約率升破30%

高盛調高內房高息債違約率由19%升至31.6%。該行稱，原因是恒大（03333）、融創（01918）等多間內房未能償還利息，並提出債券展期的要求。

高盛又指，22隻中國高息債全是來自與內房相關的行業。這些高息債要不是美元債券違約，就是自今年初起延遲支付利息。因此，該行認為以目前壓力來看，已達至早前的最壞情景（bear case assumption）。

此外，高盛亦把對亞洲高收益企業違約率的估計，由之前的9.3%上調至15.5%，原因是內地房地產在該類別中比重最大，但該最新預測已低於去年17.8%的違約率。



惠譽料內房銷售全年跌三成

人行於上週日（15日）將首套住房基準貸款利率下調20個基點，但惠譽認為，此舉只能略微提振市場情緒。該行數據顯示，今年首4個月全國房地產銷售按年下跌30%，4月跌幅更按年大減47%，估計全年跌幅將達25%至30%。

惠譽又指出，該行授評的中資銀行的房地產貸款不良率，已經由2019年底的0.8%增長至2021年的1.9%；該行認為，不良率將進一步升高。

另外，由於監管機構對銀行的房地產貸款設置上限，大部分銀行均已降低對開發商的貸款敞口；根據人行數據，今年首季全國銀行業房地產開發貸款餘額按年減少1.3%，是2007年以來首次下降。中國信託業協會數據顯示，去年房地產非銀融資的相關資金信託資產管理規模按年銳減22.7%，創2010年以來最大年度降幅。

展望未來，惠譽相信銀行業及監管機構，可能會對未達「三道紅線」指標的開發商略微放寬貸款政策，以紓緩他們日益艱難的處境，但該行也預期，銀行對規模較小、項目位於低線城市的開發商，仍將持謹慎態度放貸。



▲惠譽預計，中資銀行的房地產貸款不良率或進一步升高。

濟南降首付 安徽推購房補貼

因城施策

在新一輪的購房政策中，除下調房貸利率及首付比例外，還與人口、人才政策結合。專家認為，與過往的寬鬆政策相比，此輪購房政策的形式更加豐富。

中國指數研究院的數據顯示，截至周一（23日），今年來已有近40城調整優化商貸政策；此外，也有多地同時下調首套房及二套房的首付比例。另據澎湃新聞的不完全統計，4月以來，已有江蘇南通、湖北大冶、寧夏銀川、河北石家莊、江蘇常州、河北張家口、浙江紹興、甘肅蘭州、江西上饒等地調整商貸首付比例，多地在下調首套房首付比例至20%的同時，降低二套房首付比例至30%。

山東濟南市昨日（24日）起實施新購房措施。濟南市戶籍家庭在該市限

購區域內限購2套住房，二套房商業貸款首付比例由60%降至40%。濟南市戶籍家庭在該市無住房的，無論此前有沒有貸款紀錄，購買住房申請貸款視為首套住房貸款。非濟南市戶籍家庭貸款首付比例由60%調整至30%。安徽黃山中心城區昨日公布購房補貼政策操作細則，在區內購買新建商品房按應稅價1%給予購房補貼。山西省太原日前出臺穩樓市36條，其中，新市民、青年人購首套房毋需社保證明。福建省廈門市政府中心消息，廈門市戶籍二孩及以上家庭可購買180平方米以下第3套住宅。

結合人口政策 助鼓勵生育

在「住房不炒」、「因城施策」的基調下，本輪房地調控更靈活多樣。《證券時報》引述的專家表示，針對多孩家

庭的購房支持政策，既能促進合理購房需求的釋放，也能鼓勵生育、促進人口增長，與人才政策結合則有利於各地吸引人才就業。北京大學博士後研究員張磊指出，目前對房地產而言，信心不足是最大問題，轉變房地產下行趨勢的關鍵，是扭轉社會特別是居民對房地產行業的預期。目前的政策調節仍稱不上是重大利好，只是局部調整，短期內難以對整個市場產生大規模提振效應。

平安不動產市場研究副總監岳翔宇表示，疫情影響下，各類政策的效果至少要在封控結束後才會較為明顯。此外，「房住不炒」基調不變的情況下，各地政府會盡力穩定房價走勢、避免暴漲暴跌，居民購房也將更加理性，所以雖然市場回暖的確定性很高，但節奏不會太快。

人行：保持房地產信貸平穩增長

全力支持

中國人民銀行、銀保監會與24家主要金融機構近日召開主要金融機構貨幣信貸形勢分析會，部署推進當前和下一階段信貸工作。會議強調，要保持房地產信貸平穩增長，並落實各項政策要求。住建部、財政部、人行昨日也發布實施住房公積金階段性支持政策的通知。

人行網站上載的新聞稿表示，周一（23日）召開的主要金融機構貨幣信貸形勢分析會強調，金融系統要用好用足各種政策工具，從擴增量、穩存量兩方面發力，以適度的信貸增長支持經濟高質量發展。要聚焦重點區域、重點領域和重點行業，圍繞中小微企業、綠色發展、科技創新、能源保供、水利基建等，加大金融支持力度。要落實政策要求，保持房地產信貸平穩增長，支持中小微企業、個體工商戶、貨車司機貸款和受疫情影響嚴重的個人住房、消費貸

款等實施延期還本付息。要加快已授信貸款的放款進度。要堅持市場化原則，平衡好信貸適度增長和防範金融風險之間的關係，提升金融支持實體經濟的可持續性。

受疫情影響 可緩繳住房公積金

住建部、財政部、人行昨日發布實施住房公積金階段性支持政策的通知明確，受新冠肺炎疫情影響的企業，可按規定申請緩繳住房公積金，到期後進行補繳。在此期間，繳存職工正常提取和申請住房公積金貸款，不受緩繳影響。受新冠肺炎疫情影響的繳存人，不能正常償還住房公積金貸款的，不作逾期處理，不作為逾期紀錄報送徵信部門。各地根據當地房租水平和合理租住面積，可提高住房公積金租房提取額度，支持繳存人按需提取，更好地滿足繳存人支付房租的實際需要。上述支持政策實施時限暫定至今年年底。

近日調整購房首付比例地區

日期	地區	調整內容
5月24日	山東濟南	濟南市戶籍家庭在該限購區域內可購2套住房，二套房商貸首付由60%調整至40%；非濟南市戶籍家庭首套房貸款首付比例由60%調整至30%
5月24日	江蘇鎮江	確定首次購買普通住宅商貸最低首付比例為20%；對有一套住房並已結清房貸的家庭，為改善居住條件再次申請房貸的，按當地首套房商貸最低比例30%執行
5月20日	江蘇南通	居民家庭通過商業銀行貸款購買普通商品住房，首次購房首付比例最低執行20%，二套房首付比例最低執行30%
5月20日	貴州	結清首次住房公積金貸款滿12個月以上，申請第二次住房公積金貸款的，最低首付款比例不低於30%，措施在6月1日起施行
5月19日	寧夏銀川	個人商貸和公積金貸款首套房和二套房的最低首付分別下調至20%及30%

大公報記者整理



▲人行強調，要以適度的信貸增長支持經濟高質量發展。