

恒指五連跌失1428點 內房重災區

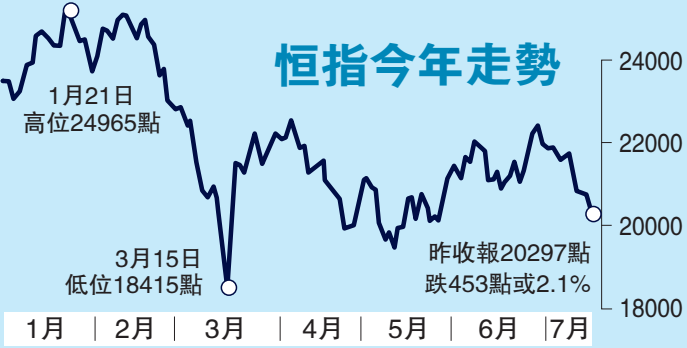
碧桂園累瀉26% 摩通薦中海外潤地

最新內房股操作策略

摩通
內地樓市銷售疲軟、準業主拒還房貸等事件，損害市場對內房板塊投資情緒，只建議逢低吸納具國企背景內房股

駿達資產管理 熊麗萍
要避開內房板塊，即使持有國企內房股也應考慮沽出

永裕證券董事總經理 謝明光
國企內房股可候低位買入，但要待美國7月加息後，看大市形勢，再部署吸納中海外、萬科



摩通對內房最新目標價

股份	昨收(元)	跌幅	目標價(元)
碧桂園(02007)	3.31	-8.5%	7.6
碧桂園服務(06098)	22.8	-7.8%	58.0
龍湖集團(00960)	28.0	-6.1%	50.0
萬科企業(02202)	15.66	-5.0%	25.0
華潤萬象(01209)	34.55	-4.2%	47.0
保利物業(06049)	46.55	-4.0%	72.0
中海物業(02669)	8.54	-3.9%	11.5
中國海外(00688)	22.2	-3.8%	32.0
華潤置地(01109)	33.4	-1.6%	45.0

內房股跌不停，碧桂園股價昨日大跌8.5%，是跌幅最大藍籌股。

金管局一日兩入市 近95億穩聯匯

【大公報訊】港匯持續偏弱，並觸發7.85港元兌1美元的弱方兌換保證。金管局昨日先後兩次入市，合共從市場承接94.83億港元沽盤，香港銀行體系總結餘也進一步跌穿2200億元水平。經過T+2結算，預計到了下周二（19日），總結餘將跌至2112.79億元，是2020年9月17日（2140.58億元）以來最低。

銀行結餘跌穿2200億

金管局昨日先於紐約交易時段入市，承接53.22億港元沽盤；其後於香港交易時段再度入市，購入另外一筆41.61億的港元沽盤。連同周四的入市行動，金管局已是連續兩日入市買港元，涉及的金額合計約為222.8億元。經過最新一輪入市行動之後，港匯仍於7.85的偏弱水平徘徊。

資金持續流出港元，香港銀行同業拆借市場的流動性亦逐漸收縮。香港財資市場公會資料顯示，港元拆息（Hibor）昨日幾近全線上漲（只有1星期拆息輕微下跌），與樓按貸款相關的1個月拆息連升兩個交易日至0.75厘，但與同年期美元拆息的差距仍闊，約124個基點。

南洋商業銀行上調港元定存以吸納資金，以一般客戶敘造4個月定存為例，年利率由上月的1.08厘加至1.4厘。虛擬銀行平安壹賬通亦將4個月定存年利率由1.6厘加至1.75厘，同時新增期限為8個月的定存，年利率2.15厘。

金管局7月份入市行動（單位：億元）

日期	承接港元沽盤	銀行總結餘
7月14日	127.96	2207.61
7月15日	53.22	2154.39
7月16日	41.61	2112.79
總計	222.79	

斷供風波

「爛尾樓」斷供事件困擾港股，加上內地7月地產高頻數據回落，顯示樓市復甦動力弱，內房股跌不停，碧桂園(02007)股價昨日大跌8.5%，是跌幅最大藍籌股，五日累跌26%，龍湖(00960)單日亦跌6%。摩通認為，內地樓市銷售疲軟、拒還房貸事件，打擊市場情緒，現時只宜逢低吸納具國企背景內房股。港股弱勢，恒指再跌453點，連跌5個交易日，累挫1428點。

大公報記者 劉鏞豪

高盛分析百大民營內房企業後，估計最多2萬億至2.4萬億元人民幣抵押貸款面臨風險。高盛指出，在「爛尾樓」停止供房貸事件下，市場重新憂慮內地樓市復甦未必能夠延續。內房股昨日遭拋售，碧桂園股價跌8.5%，收報3.31元；碧桂園服務(06098)股價跌7.8%，收報22.8元；龍湖股價跌6.1%，收報28元。中國海外(00688)雖然獲得摩通、高盛推薦，股價仍跌3.8%，收報22.2元。

國企房企具投資價值

摩通表示，內房銷售疲軟、「爛尾樓」停供等事件，損害市場對投資內房股的信心，相信要到銷售有復甦跡象，以及重大政策出台，例如部分民營內房企業獲得融資渠道，或財困房企獲得重組，情況才會有改善。摩通認為，現時只宜逢低吸納具有國企背景的內房企業，包括中國海外、華潤置地(01109)。華潤置地昨日股價跌1.6%，收報33.4元。

永裕證券董事總經理謝明光稱，內房股由高位大幅回調，投資者現時才沽貨，難免會蒙受較大損失。若果持貨屬於國企背景的股份，可繼續持貨；如果是二、三線民營內房企業，投資者視乎可接受損失的範圍，減持部分股份。

謝明光表示，國企房企仍然有投資價值，看好財政穩健的中國海外、萬科(02202)，只是應耐心等待美

國7月份加息後，再可考慮吸納。 大市弱勢 下望18200點

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍認為，不管是國企或民營，投資者都應該考慮沽出以降低風險。因為「爛尾樓」斷供事件會打擊居民置業信心，拖累樓市復甦步伐。她又稱，除內房股外，投資者暫時要避開內銀、內險股。

整體大市表現，港股投資氣氛低迷，恒指昨日跌453點，收報20297點，全周連跌5個交易日，累跌1428點。科技指數跌147點，收報4440點。謝明光認為，恒指向下有機會調整至19000點，甚至低見18200點。



港股投資氣氛低迷，恒指昨日跌453點，全周連跌5個交易日。

銀保監促銀行防貸款挪用

【大公報訊】中國銀保監會昨發布通知，要求商業銀行主動加強貸款資金管理，有效監測資金用途，確保貸款資金安全，防範合作機構截留、挪用。

銀保監會昨公布《關於加強商業銀行互聯網貸款業務管理 提升金融服務質效的通知》。在加強貸款資金管理方面，《通知》提到，貸款資金發放本息回收代扣、止付等關鍵環節由銀行自主決策，指令由銀行發起採用自主支付的，資金應直接放至借款人銀行賬戶；採用受託支付的，商業銀行應當

履行受託支付責任，將貸款資金最終支付給符合借款合同約定用途的交易對象。商業銀行應自主完整保留貸款資金發放、本息回收等賬戶流水信息。

鼓勵穩妥推進數字化轉型

在提高互聯網貸款風險管控能力方面，要獨立有效開展身份驗證、授信審批和合同簽訂，嚴格履行貸款調查、風險評估、授信管理、貸款資金監測等主體責任，嚴格落實金融管理部門對徵信、支付和反洗錢等方面的要求，防範貸款管理

「空心化」。互聯網貸款涉及與合作機構開展營銷獲客、支付結算、信息科技等合作的，商業銀行應當加強核心風控環節管理，不得因業務合作降低風險管控標準。

《通知》鼓勵商業銀行穩妥推進數字化轉型，精準研發互聯網貸款產品，增加和完善產品供給，提高貸款響應率、優化貸款流程，充分發揮互聯網貸款在助力市場主體解困、降低企業綜合融資成本、加強新市民金融服務、優化消費重點領域金融支持等方面的積極作用。

內地樓價回穩 31城市環比上升

【大公報訊】記者倪曉晨上海報導：內地6月70個大中城市房價數據出爐。6月新房價格環比、同比上漲城市分別有31個和21個，分別較5月增加6個和減少2個。據外電路透估算，6月新房價格環比跌幅與上月持平，在0.1%；同比跌幅則進一步擴大至0.5%。國家統計局城市司首席統計師繩國慶指出，上月70城房價環比總體趨穩，上漲城市個數增加，但價格同比繼續走低，且價格上漲城市個數減少。分析稱，當前樓市政策環境相對寬鬆，一、二線城市房價在利好政策兌現下已醞釀反彈，預計樓市已進入底部區域，重點城市「金九銀十」行情可期。

從各線城市看，上月一線城市新樓及二手環比分別升0.5%及0.1%，升幅較5月增0.1個百分點及持平；同比升幅分別較上月收窄0.2和0.6個百分點，至3.3%和1.1%。二線城市新樓環比從上月下降轉升0.1%，二手環比降幅收窄0.2個百分點至0.1%；同比看，新樓由升轉跌0.2%，二手降幅擴大0.4個百分點至跌2.1%。三線城市的新樓及二手價格環比分別下降0.3%及0.2%，分別較前值持平及跌幅收窄；同比分別跌2.8%及3.7%。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，5月、6月各地出台的樓市寬鬆政策超百條，一、二線城市房價顯現出較好的抗跌性，隨着市場企穩，率先醞釀反彈，短期看，全國樓價跌幅放緩信號已現，市場或已進入底部區域。

專家：下季銷售有望反彈

國家統計局同日公布，上半年內地商品房銷售面積及銷售額，由前5個月分別下跌23.6%及31.5%，收窄至跌22.2%及28.9%。星圖金融研究院宏觀團隊指出，上月居民中長期信貸大幅改善，全國商品房銷售面積、銷售金額降幅雙雙收窄，一、二線城市樓市交投已率先走出復甦行情。不過，本月首周樓市成交面積環比再度下滑，為了助力市場穩步復甦，估計下半年國家或出台新一輪穩樓市政策。

植信投資首席經濟學家兼研究院院長連平認為，在疫情有效控制，及房地產供需政策逐步放鬆，房地產銷售或在本季完成「築底」，本輪樓價拐點或在本季出現，銷售增速將在四季度重拾正增長，下半年全國住宅銷售數據有望繼續回穩。他相信年內重點城市「金九銀十」行情可期，惟成色或略遜於往年。

各界點評

國家統計局城市司首席統計師繩國慶	總體趨穩，上漲城市個數增加，但價格同比繼續走低，且價格上漲城市個數減少
仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀	下半年上海高端新房價格走勢預計平穩，高端二手房價格將在積壓需求釋放推動下迎來小幅增長
上海中原地產市場分析師盧文曦	利好政策持續兌現，一、二線城市房價率先醞釀反彈，市場或進入底部區域
植信投資首席經濟學家兼研究院院長連平	三季度房地產銷售或完成「築底」，四季度銷售增速有望重拾正增長
星圖金融研究院宏觀團隊	上月樓市銷售有回穩跡象，但居民購房需求的恢復尚不充分，下半年國家可能出台新一輪穩樓市政策

六月北上廣深房價變動情況

城市	新房環比	新房同比	二手環比	二手同比
北京	↑0.8%	↑5.8%	↑0.5%	↑4.5%
上海	↑0.5%	↑3.4%	↑0.2%	↑2.3%
廣州	↑0.3%	↑0.3%	↑0.5%	↑1.2%
深圳	↑0.2%	↑3.6%	↓1.0%	↓3.4%

大公報記者倪曉晨整理

消費復甦 穗商舖租賃增20%

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報導：仲量聯行表示，上半年廣州大宗物業交易額約80億元（人民幣，下同）。據預測，下半年廣州新增30萬平米供應將令空置率小幅上揚，整體租金水平趨穩。隨着消費回暖，廣州優質購物中心上半年錄得租賃成交總數為200筆，成交量較去年同期增長20%。廣州購物中心出現了新消費業態，有機農場、集合式書店及針對年輕群體的二次元體驗式集合店陸續出現。

中高端品牌成主力

仲量聯行昨公布上半年廣州房地產市場回顧與展望報告。《報告》指出，消費回暖，使得整體租賃需求保持穩定，天河路商圈、珠江新城商圈、白雲新城商圈和番禺商圈空置率均有改善。從業態看，服飾零售和餐飲仍然是零售物業招商主力軍。服飾品牌方面，新增多個內地人氣服飾品牌在廣州開設首店；餐飲業方面，多個國內外人氣連鎖餐飲店加速擴張。上半年餐飲業的租賃成交錄得75筆。美妝業態和家居業態則採取穩步擴張的策略，上半年兩類業態租賃成交合計

近30筆。廣州零售市場或將成為中高端品牌開拓和深耕的目標之一，尤其是得益於上半年廣州應對疫情採取的彈性措施，部分中高端零售商有機會把今年拓店目標，從北京、上海等城市轉移至廣州。」仲量聯行華南區研究部總監曾麗表示，中高端消費仍有增長動力，優質購物中心將借此契機升級品牌，部分中高端零售商繼續拓展天河路和珠江新城商圈。

除了奢侈品集中的項目持續受到零售商追捧，廣州天河路商圈個別項目由於成功引進新的服飾主力租戶和人氣餐飲，替代原有快時尚品牌，不但租金水平獲得即時提升，整體項目形象的升級也為後續招商創造有利條件。



隨着消費反彈，廣州優質購物中心興起多元的消費新業態。大公報記者盧靜怡攝