

穩樓市基礎不變 內房龍頭股可取

今季新屋銷售料回暖 專家薦龍湖碧桂園

二十大受惠股尋寶 ④

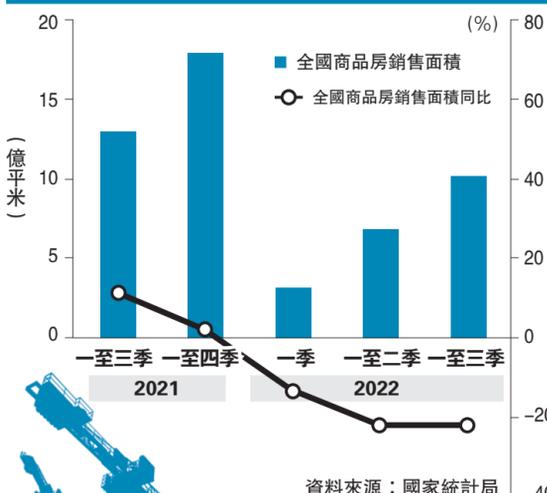
二十大報告重申「房住不炒」，分析認為，這彰顯了政策定力，強化了房屋的居住屬性，相信未來樓市會以穩為主，不會有大規模的刺激性政策出台，但房地產政策放鬆仍然持續加碼。證券業人士認為，內房市場逐步修復，未來應先尋找優質龍頭房企投資，例如越秀地產（00123）、龍湖（00960）、碧桂園（02007）等。

大公報記者 趙建強



▲分析稱，政策不斷地試探性出台，紓困力度與需求刺激力度正在進一步加強。

全國商品房季度累計銷售面積及同比



二十大報告中，提到「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度。」中泰證券分析師陳立表示，在「房住不炒」的基調下，購房者的剛需及改善型住房需求將進一步得到滿足。此外，租購並舉模式下，核心城市租賃及保障性住房用地供應有望增加，有利於提前布局長租公寓等的房企打造新的增長極。

刺激需求力度料加強

東興證券分析師陳剛亦指出，「房住不炒」依然是政策紅線，在此大原則下，政策鬆動還是會講究循序漸進，而非大力刺激需求，但政策依然會不斷的試探性出台，紓困力度與需求刺激力度都在進一步加強。

樓市壓力較大的二線城市和低級城市，出台降低房貸利率、降低首付比例、提升公積金貸款額度、放鬆限購限售，以及發放購房補貼等刺激政策，都變得更加

積極，當前二手房市場已經出現了持續復甦的態勢，新房市場隨着需求政策的持續釋放，也有望在四季度出現修復。

留意中央經濟工作會議

瑞銀亞洲經濟研究主管、首席中國經濟學家汪濤認為，二十大報告更聚焦長期發展問題，因此對房地產政策的長期定調基本未變，符合預期。

但她亦相信，房地產政策放鬆有望繼續加碼，可以關注即將於12月召開的中央經濟工作會議，對短期經濟政策是否有更大啟示。

汪濤預計，今年三季度中國經濟增長弱復甦、房地產行業下行壓力依然較大，這可能帶來更多較為溫和的政策放鬆，例如進一步下調房貸首付比例要求和房貸利率，為房地產開發商提供更多的資金支援，進一步加大信貸投放增加基建相關支出，以及人行向市場釋放更多流動性。

陳剛建議，投資者可以尋找三類房企

投資，第一類是具有全國化和綜合化發展能力的高信用龍頭央企，如A股保利發展（600048）龍頭央企的信用優勢，將繼續在土地和併購市場獲得優勢，持續的拿地推盤能力與優質的信用背書，也有望在需求回暖之時搶佔先機，進一步提升市場份額。

第二類是扎根高能級區域，積極向全國拓展的優質地方國企龍頭，如越秀地產。他認為，在民企大規模違約和喪失拿地能力的當下，憑藉深耕高能級區域鑄就的穩定基本盤和融資優勢，地方國企龍頭將帶來逆勢擴張能力。第三類是優質民企，他看好龍湖和碧桂園。

陳剛認為，這兩家房企具有優質的經營體系，開發主業穩健，同時被監管機構選定為示範房企，受到金融機構重點支持。展望未來，融資在滿足了頭部穩健央企後，將逐漸向經營穩健的民企溢出，市場對經營穩健的民企也會逐漸恢復信心。

東興證券推介股份

房企	推介原因
保利發展 (600048)	具全國化和綜合化發展能力的高信用龍頭央企
越秀地產 (00123)	扎根高能級區域，積極向全國拓展的優質地方國企龍頭
龍湖 (00960) 碧桂園 (02007)	具有優質的經營體系，開發主業穩健，同時被監管機構選定為示範房企，受金融機構重點支持的民營房企

資料來源：東興證券

主要城市樓市銷售情況 (截至10月21日)

城市	成交面積 (萬平方米)	同比變幅 (%)	城市	成交面積 (萬平方米)	同比變幅 (%)
北京	611.9	-25.3	成都	1492.3	-22.3
上海	1075.7	-18.0	青島	1131.1	-8.5
廣州	661.7	-30.7	蘇州	782.3	-15.8
深圳	298.3	-25.4	福州	186.9	-54.1
杭州	656.3	-34.6	濟南	738.5	-26.2
南京	687.1	-33.2			
武漢	1021.2	-48.6			

資料來源：中泰證券

前100內房企權益銷售額與增速



開發商投資審慎 土地市場有待提振

中泰證券數據顯示，該行重點監測的33個內地城市，今年截至10月21日止，累計銷售面積1.3億平方米，同比下降36.4%。其中一線城市成交2647.7萬平方米，同比下降24.1%，二線



▲今年首9個月，全國商品房銷售面積10.14億平方米，同比下降22.2%。

城市成交6695.7萬平方米，同比下降29.6%，三線城市成交4069.9萬平方米，同比下降49.6%。

銷售數字反映今年內地樓市銷售仍然低迷，但中泰證券分析師陳立認為，隨着因城施策力度逐漸加強，疊加貨幣政策持續寬鬆，市場將持續呈現復甦態勢。

融資及銷售難 削弱入市意欲

東興證券分析師陳剛指出，在政策的積極釋放與房企降價促銷之下，9月商品房銷售降幅有所收窄，但受經濟前景不明朗，疫情反覆、「買漲不買跌」心理和爛尾樓等因素的影響，銷售改善的動力依然較弱。

開發投資方面，陳剛指出，9月內地新樓盤新開工面積，同比大跌44.36%，

竣工面積同比亦跌5.99%，開發投資同比則跌12.12%，反映在融資和銷售困難下，極大地影響了房企的投資能力與意願。雖然在「保交樓」政策的推動之下，樓盤竣工情況有所好轉。但銷售不振、預期轉弱之下，土地市場正經歷大幅下滑，而土地成交持續大幅下跌，勢必會給未來的開工與投資數據帶來不小的壓力。

開源證券分析師齊東引述國家統計局發布的2022年1月至9月商品房數據顯示，今年首9個月，全國商品房銷售面積10.14億平方米，同比下降22.2%。雖然在2021年底低基數的支持下，9月行業銷售降幅較前8個月有所收窄，但整體看2022年「金九」成色不足，整體銷售欠佳。他相信，在9月底多部門推出各類政策後，市場將見底，但市場全面恢復仍需時日。

GOGO X引入機械人 送貨上樓省時30%

【大公報訊】物流平台GOGO X (02246) 宣布，與本港機械人初創公司Rice Robotics合作，計劃在香港引入機械人，協助送貨司機完成「最後一里路」的送遞任務。

GOGO X聯席創辦人關俊文指出，送貨司機往往需要將貨品送上樓層，惟等候升降機是最浪費時間的一環，因此與Rice Robotics合作推出機械人，負責協助將貨物運送上樓，預算可減省司機送貨約20%至30%時間，有效提升運送的效率。

港試驗成功後 將推廣至星韓

「機械人等同一個智能locker（儲物櫃）。」關俊文解釋，機械人每次送貨暫時只能運送同一地點，只有一位收件人可以收取短訊密碼，將之輸入機械人的界面上，便可打開機械人拿取當中的物品。

關俊文認為，市場上有不少室外送貨機械人，專門用於室內的較少，即使東南亞有類似的室內送貨機械人，惟市場仍處開發初期。他續說，希望先以香港作為試點，包括住宅、商業大廈及園區等，待試驗成功後再跳出香港，將送貨機械人引到新加坡及韓國等市場。

Rice Robotics創始人及行政總裁李國康表示，在測試初期仍需要收集大量數據，例如每日處理訂單、路線圖等。他指出，Rice Robotics送貨機械人目前已在東京、大阪、名古屋等開展業務，與日本郵政、7-11便利店合作，共有40個機械人運作中。

李國康續說，先以人手為機械人輸入路線，透過機械人身上的感應器裝置，以避開所有障礙物。此外，機械人滿電可使用8小時，每次運送貨品後，會自動返回充電處。



▲GOGO X聯席創辦人關俊文（左）、Rice Robotics創始人及行政總裁李國康（右）。

恒大和生園地皮 接管人50億售出

【大公報訊】恒大（03333）昨晚披露，位於元朗和生園地皮，已被資產接管人以6.37億美元（約50億港元）出售，該公司預計交易將帶來7.7億美元（約60.44億港元）虧損。

資料顯示，恒大於2019年以47.5億元向恒地（00012）購入項目，及後市傳已完成補地價程序，涉資近42億元。據了解，發展商原計劃將該項目分4期興建，提供268幢洋房，整個項目的總住宅樓面約89.3萬平方呎。當中又會建一座樓面面積近25萬平方呎的「皇宮屋」。此宗交易預計令恒大虧損約60.44億港元。

原址建「皇宮屋」料虧損60億

隨着恒大陷入債務危機，早於去年市傳已暗盤放棄和生園項目，叫價約90億元，唯一一直未能成功售出。今年初，集團披露元朗和生園地皮被橡樹資本（Oaktree Capital）接管，亦揭露出項目已作為一筆5.2億美元融資的抵押品。

事實上，恒大及許家印旗下多項資產先後被接管，當中集團持有的灣仔恒大中心，早前委託測量

師行標售，上星期已截標，除了長實（01113）罕有公開表示確認入標之外，亦吸引本地發展商、家族辦公室、中資金融機構等數十位潛在買家參與競投，物業估值約80億元，遠低於2015年的125億元購入價。許家印山頂力徑的豪宅日前被建銀亞洲接管，物業估值7億元，而鄰近兩幢亦已抵押至財務公司。



▲恒大於2019年以47.5億元向恒地購入元朗和生園地皮，原計劃分4期興建，提供268幢洋房。