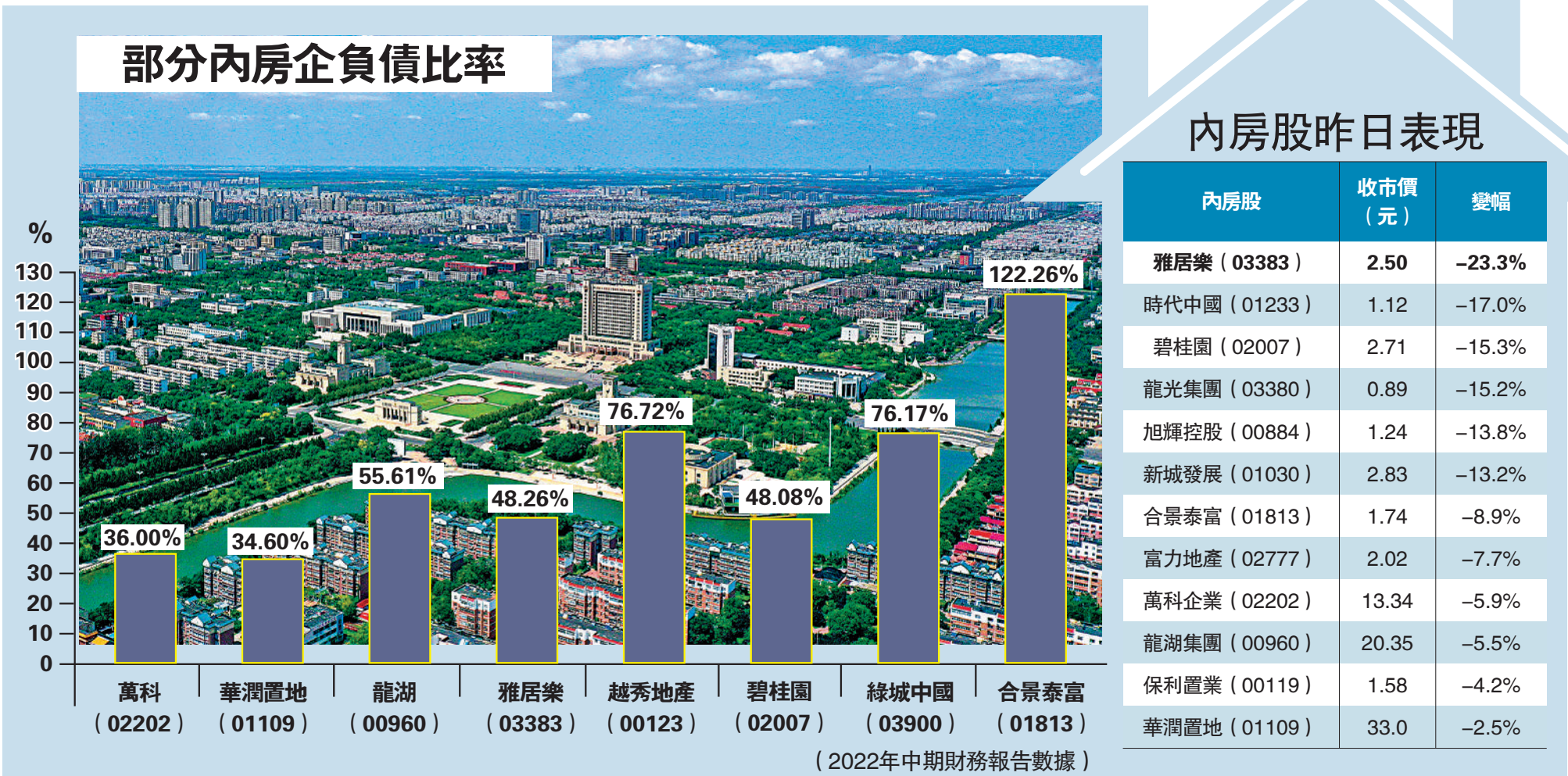


紓解財困

昨日亦宣布，以先舊後新方式配售2.5億股新股，相當於擴大後已發行股本約7%，配售價每股2.68元，較本月15日收市價3.26元折讓約17.8%，預計集資淨額約7.83億元。受集資消息影響，雅居樂昨日股價跌幅冠絕內房企，全日下跌23.3%，跌穿配股價，收報2.5元。分析指出，接連有內房趁市旺配股集資，估計掀起新一輪集資潮。

繼碧桂園（02007）宣布配股集資逾38億元後，雅居樂（03383）

大公報記者 趙建強



連續兩日有內房配股集資，相信與早前中國人民銀行與中國銀保監聯手出招，推出「16項金融措施」支持內房股有關，加上早前龍湖（00960）獲批發行200億元人民幣債券，相信反映內地對內房股「開水喉」。百惠證券策略師岑智勇認為，雅居樂的配股價折讓與碧桂園相近，未來可留意內房板塊會否出現新一輪配股集資潮。

碧桂園挫15% 險守配股價

由於過去數日內房股累積一定升幅，市場擔憂繼碧桂園及雅居樂之後，更多房企「趁高」配股，內房股昨日幾乎全線急挫，除雅居樂跌逾23%，碧桂園亦跌超過15%，收報2.71元，險守2.68元配售價。而有國企背景的萬科企

業（02202）、保利置業（00119）、華潤置地（01109）等，昨日股價亦跌2.5%至5.9%不等，獲批發債的龍湖亦跌約5.6%。

惠譽：房企資金壓力將改善

評級機構惠譽旗下在岸信用評級公司惠譽博華認為，此次「16項金融措施」涉及面廣，措施全面，是對房地產融資鏈各個參與主體的綱領性文件及行動指南，相信有關措施，可以明確支持目前房地產行業流動性緊張、再融資難、金融機構和購房者信心不足、對下游建築建材企業流動性壓力傳導等方面，疏通過往內房政策中存在的堵點，料有助推動行業形成正循環。

惠譽博華指出，目前內房行業最大

問題是市場缺乏信心，一些外部新增融資及內生現金流均大幅收縮，風險出現外溢與蔓延情況。有關措施打通了銀行貸款、信託等資管產品、債券等多個外部渠道，有助紓緩地產商流動性壓力，也建立了內房企與項目層面的資金風險隔離機制，保障金融市場安全。

該行認為，有關措施允許房地產企業開發貸款、信託貸款等存量融資展期一年，使地產商免卻降低風險等級，甚至不用觸發債務交叉違約條款，相信有助地產商紓緩流動性壓力。此外，當局鼓勵金融機構提供配套融資支持，以支持房企「保交樓」，惠譽博華認為，此舉相信可以降低金融機構的經營風險敞口，從而吸引更多資金參與優質地產項目，推動項目資金的正常循環。

近期內房集資情況

日期	企業	集資情況（港元）
11月16日	雅居樂(03383)	配股集資7.83億元
11月15日	碧桂園(02007)	配股集資38.72億元
11月11日	龍湖(00960)	發債200億元人民幣
8月31日	旭輝(00884)	配股集資6.23億元
8月23日	龍湖(00960)	發行15億元人民幣中期票據
7月27日	碧桂園(02007)	配股集資27.91億元

合景泰富3.7億售成都項目50%

【大公報訊】合景泰富(01813)公布，以3.71億元（人民幣，下同），出售旗下成都綜合發展項目50%股權予香港置地旗下香港置地中國，預計可帶來利潤1400萬元。該項目位於四川省成都市錦江區攀成鋼片區，總佔地面積約19萬平方米，包含住宅、商業、辦公、酒店及酒店式公寓。

出售後，項目將由合景泰富與香港置地共同持有，各佔50%股權，該項目可開發面積約70.7萬平方米，已全部完成開發，另有可開發面積約21.3萬平方米。合景泰富稱，出售該項目可為集團提供提前變現的機會，並為集團未來業務發展需要提供資金。出售資金可提高集團資產周轉率、為償還債務及一般營運資金產生額外現金流入及降低其負債比率，從而有助集團降低風險。

另外，評級機構惠譽將龍湖（00960）展望從「穩定」下調至「負面」，並將其長期外幣發行人違

約評級（IDR）、高級無抵押評級和未償付優先票據的評級下調至「BBB」。該行解釋，中國房地產開發商資本市場狀況仍然不佳，相信會限制龍湖直接進入債務資本市場，而且龍湖早前更換主席，管理層變動可能會對公司的經營業績和與銀行關係產生不利影響。

滙豐研究認為，政府出招，為房地產行業帶來好消息，相信內地樓市復甦將快過預期，直接利好內房板塊，相信下行風險顯著減少，但亦強調內房股板塊復甦需時。

海通國際亦指出，碧桂園（02007）配股後，相信大部分民企內房開發商都會考慮發行新股，以確保公司未來可以存續。

不過該行預料，內地房地產投資在2022年剩餘時間不太可能出現好轉，近期政策放鬆，發展商財務狀況還要到明年首季才有機會逐步改善，未來需要看房地產銷售是否能夠恢復。

人行：加大保交樓融資支持

【大公報訊】中國人民銀行昨日發布2022年第三季度中國貨幣政策執行報告稱，堅持穩地價、穩房價、穩預期，穩妥實施房地產金融審慎管理制度，因城施策做好工具箱，支持剛性和改善性住房需求，引導商業銀行提供配套融資支持。

人行表示，牢牢堅持房子是用來住的，不是用來炒的定位，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，推動保交樓專項借款加快落地使用，並視需要適當加大力度，引導商業銀行提供配套融資支持，促進房地產市場平穩健康發展。報告稱，目前，全國層面的首套住房商業性個人住房貸款利率下限，為貸

款市場報價利率（LPR）減20個基點，第二套房商業性個人住房貸款利率下限，為LPR加60個基點。報告顯示，從實際發放的商業性個人住房貸款利率看，10月份新發放個人住房貸款利率為4.3%，較前月下降4個基點，較上年末下降133個基點。

報告指出，穩步深化匯率市場改革，堅持市場在匯率形成中起決定性作用，增強人民幣匯率性，加強預期管理，做好跨境資金流動的監測分析和風險防範，保持人民幣匯率在合理均衡水平上基本穩定，發揮匯率調節宏觀經濟和國際收支自動穩定器功能。有序推進人民幣國際化，進一步擴大人民幣在跨

境貿易和投資中的使用，深化對外合作，發展離岸人民幣市場。開展跨境貿易投資高水平開放試點，穩步推進人民幣資本項目可兌換。

此外，持續釋放貸款市場報價利率改革效能，推動降低企業綜合融資成本和個人消費信貸成本。引導商業銀行擴大中長期貸款投放，保持貨幣供應和社會融資規模合理增長，力爭經濟運行實現更好結果。

人行高度重視未來通脹升溫的潛在可能性，特別是需求側的變化，不斷夯實內地糧食穩產增產、能源市場平穩運行的有利條件，做好妥善應對，保持物價水平基本穩定。

十月一線城市房價走勢

城市	新房價格環比	新房價格同比	二手房價格環比	二手房價格同比
北京	↑0.4%	↑5.9%	↑0.1%	↑5.2%
上海	↑0.3%	↑4.0%	↓0.4%	↑3.9%
廣州	↓0.3%	↑0.2%	↓0.7%	↓0.2%
深圳	↓0.7%	↑0.5%	↓0.2%	↓3.5%

大公報記者倪巍晨整理

各界評論

諸葛找房數據研究中心團隊	本月人行、銀保監會、住建部等發布支持房地產市場及房企的政策，料未來兩個月房地產市場修復進程有望提速，市場將迎來觸底回升，房價跌幅亦將收窄
上海中原地產市場分析師 盧文曦	上月以來全國樓市政策暖風頻吹，但利好政策兌現仍需時日；樓市仍處調整期，短期價格下跌城市數仍可能進一步增加，市場降溫的速度尚未顯著改善
仲量聯行大中華區 首席經濟學家及研究部總監 龐溟	隨著近期房地產領域各項融資利好政策的密集發布，預計房地產開發投資增速降幅有望逐步走穩趨緩
植信投資研究院高級研究員 羅煥劭	在「保交樓」等相關政策積極推動下，開發商資金狀況已獲邊際改善，房屋施工、竣工進度亦有所提速，房地產投資已具備逐步止跌企穩的條件，隨着房地產投資的築底企穩，本季整體投資有望得到一定改善

大公報記者倪巍晨整理

政策利好頻頻 內地樓市有望見底回升

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：10月內地70大中城市新建和二手住宅價格環比下降城市分別達58和62個，較上月分別增加4個和1個；同比方面，新建和二手住宅價格下降的城市均較上月增加1個，分別達到51及64個。外電根據數據估算，當月新建住宅價格同比跌1.6%，為2015年8月以來最大按年跌幅；環比跌0.3%。分析認為，樓市利好政策被市場消化尚需時日，加之多地疫情有所反覆，市場整體恢復進度遜於預期，預計全國樓市仍處調整期，其中一線城市調整幅度料溫和。

國家統計局城市司首席統計師鄒國慶解讀數據指出，10月70個大中城市中商品住宅價格下降城市個數增加，各線城市商品住宅價格環比下降。從各線城市的表現看，一線城市新建商品住宅價格環比跌0.1%，降幅與上月相同；二手住宅價格環比由上月持平轉跌0.3%。與去年同期比較，新建商品住宅價格升2.6%，漲幅比上月回落0.1個百分點；二手住宅價格升1.3%，漲幅比上月擴大0.1個百分點。

二線城市新建商品住宅和二手住宅價格環比分別跌0.3%和0.5%，跌幅比上月分別擴大0.1和0.2個百分點。三線城市新建商品住宅和二手住宅價格環比分別跌0.4%和0.5%，降幅均與上月相同。同比變幅方面，二線城市新建商品住宅和二手住宅價格分別跌1.3%和3.2%，跌幅比上月分別擴大0.1和0.2個百分點。三線城市新建商品住宅和二手住宅售價分別跌3.9%和4.7%，跌幅比上月分別擴大0.1和0.2個百分點。

房地產投資料止跌企穩

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，一線城市房地產仍錄得輕微跌幅，一定程度反映出市場的弱勢；二、三線城市新房價格環比下跌，表明當地市場信心依然不足。他續稱，全國樓市仍處調整期，短期價格下跌城市數目仍可能進一步增加，市場降溫的速度尚未顯著改善。

諸葛找房數據研究中心團隊則認為，10月北京和上海的新房價格總體堅挺，杭州、寧波、合肥等長三角重點城

市新房價格表現突出。儘管各線城市新房價格環比均呈現跌勢，但市場或已逐步接近底部。

上月以來推出多個利好樓市的措施，本月也有多個利好房企融資的政策密集發布。盧文曦明言，利好政策兌現仍需時日，但對一線城來說由於消費韌性猶在，市場調整幅度料溫和。諸葛找房數據研究中心團隊相信，在政策支持下，未來兩個月房地產市場修復進程有望提速，市場將迎來觸底回升，房價跌幅亦將收窄。

此外，仲量聯行大中華區首席經濟學家及研究部總監龐溟觀察到，今年前10個月，全國房屋新開工與房屋竣工面積的降幅已較前9個月收窄。他認為，隨着近期房地產領域各項融資利好政策的密集發布，預計房地產開發投資降幅有望逐步趨緩。植信投資研究院高級研究員羅奕劭指出，在保交樓等相關政策積極推動下，開發商資金狀況已獲得邊際改善，房地產投資已具備逐步止跌企穩的條件，隨着房地產投資的築底企穩，本季整體投資有望得到一定改善。