

「三道紅線」考核傳放寬 內房股逆市場

專家：板塊今年看高一線 股價平均看升20%

中國人行、銀保監會發布首套住房貸款利率政策動態調整機制，市場解讀有關政策是轉向支持置業增長，住房銷售復甦步伐料在第二季加快。內房股昨日逆市造好。民企內房股股價動力較佳，外電報道指內地擬放寬房企「三道紅線」考核，碧桂園(02007)股價升近6%。證券界人士指出，內地積極推出政策穩樓市，幫助居民置業，現階段宜注視內房銷售數據，挑選真正受惠政策的內房股。

大公報記者 劉鏞豪

根據最新首套住房貸款利率政策動態調整機制，若果個別城市的新建商品住宅銷售價格連續3個月出現按月及按年下跌，即可採取階段性維持、下調或取消當地首套住房貸款利率政策下限。另外，外電引述消息指出，內地監管部門計劃階段性放寬內房的「三道紅線」考核，試點過渡期「死線」由今年中延長至少6個月，並放寬負債增速上限。如果有關措施落實出台，內房企業將獲得更多時間，應對債務風險。消息還透露，監管部門有意階段性上調房企負債年度增速上限，對「三線四檔」中達到綠檔的企業，不再設定年度負債增速上限，且綠檔企業拿地可以用保函代替保證金。

民營房企動力強 碧桂園升6%

內地持續出台穩樓市措施，增強市場對內地樓市恢復信心，內房股昨日造好，其間以民營房企動力最強。碧桂園昨日股價升5.9%，報3.03元；龍光集團(03380)股價升8.6%，報1.39元；旭輝股價升2.3%，報1.3元。國資背景內房動力稍弱，華潤置地(01109)、中國海外(00688)股價雙雙升1.8%，報38.45元、22.35元。物管股跟升，中海物業(02669)股價破頂創歷史新高，全日升6.3%，收報10.38元。碧桂園服務(06098)股價升2.5%，報21.95元。

實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫稱，內地房地產行業是經濟支柱之一，監管部門出政策穩樓市，是市場預期之內，所以昨日在重磅好消息下，內房股升幅並不算大。他預期，整個內房板塊今年可以看高一線，平均股價升幅可達20%。然而，投資者應該關注在房地產行業整合潮

下的得益公司，首選華潤置地。

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍則稱，內地出多項與樓市相關的利好政策，在幫助房企渡過債務難關的同時，也協助居民置業。現階段要觀察政策落地情況，樓市實際銷售能否轉好，例如關注內房企業每月公布的銷售數據，從中分辨真正能夠受惠政策的股份。

觀察政策落地 新屋銷情成關鍵

整體大市表現，恒指昨日高開低走，結束連升四日紀錄；指數全日最多升230點，但高位遇壓，一度倒跌189點，收市時跌60點，報20991點，失守二萬一關。科技指數跌63點報4431點。主板成交1482億元，較上日減少14%。北水淨賣出港股，港股通昨日淨賣出額約13.4億元，是去年12月20日以來，再次出現淨流出情況。

展望後市，熊麗萍表示，恒指已連升第三周(本周升1210點)。以本周高位計，過去三星期累升1946點。在龐大累積升幅下，港股如果有較深調整的話，對後市發展會更有利。她預期，恒指可以企穩250天移動平均線或20500點水平會獲得支持。



▲分析認為，內地出多項與樓市相關的利好政策，幫助房企渡過債務難關的同時，也協助居民置業。 中新社



內房物管股昨日表現		
股份	昨收(元)	漲幅
內房股		
龍光集團(03380)	1.39	↑8.6%
新城發展(01030)	3.47	↑6.8%
碧桂園(02007)	3.03	↑5.9%
旭輝(00884)	1.30	↑2.3%
越秀地產(00123)	10.88	↑1.8%
華潤置地(01109)	38.45	↑1.8%
龍湖集團(00960)	27.50	↑1.8%
中國海外(00688)	22.35	↑1.8%
物管股		
中海物業(02669)	10.38	↑6.3%
碧桂園服務(06098)	21.95	↑2.5%
保利物業(06049)	57.40	↑1.8%

證券界最新評論內房股

大摩 Morgan Stanley
內地建立首套住房個人住房貸款利率政策動態調整機制，反映政策重點轉向支持置業增長；住房銷售料在第二季加快復甦

天風證券
在首套住房個人住房貸款利率政策動態調整下，「房住不炒」基礎上着力支持剛需，2023年房地產銷售或因此而企穩復甦

國泰君安
針對居民端的政策逐步推進，預計逐步拉開由居民而非房企驅動樓市發展的新模式大幕

中信證券
2023年樓市或呈前低後高，房屋銷售復甦較快，開發投資復甦較慢

大公報製表

大摩：利好陸續來 首選潤地中海外

【大公報訊】證券界普遍對人行、銀保監公布的首套住房貸款利率政策動態調整機制持正面看法。摩根士丹利表示，這反映監管機構把政策重點轉向支持住宅需求增長。當局未來數月會陸續出台其他利好措施，例如降低一線城市第二套住房的首付比例，放寬大部分二線城市購房限制等；相關措施有助重建置業者的購房信心，令到住宅銷售在今年第二季加快復甦步伐。

該行推薦在一線城市擁有豐富土地儲備的內房企業，首選華潤置地(01109)、中國海外(00688)、龍湖(00960)。

中信證券表示，建立常態化差別化住房信貸政策利率下限機制，預計大量城市首套房利率下限將會取消，推動利率持續下行，直到市場完全復甦。該行預計，2023年內地樓市會呈前低後高態勢，銷售復甦較快，但開發投資復

甦則會較慢。國泰君安稱，今次政策着眼於未來，這是未來地產發展新模式的雛形，也驅動未來樓市走勢，切實實對居民需求，逐步降低購房門檻。該行相信，2023年是需求周期開端，推薦股份包括龍湖。

天風證券指出，政策在堅持「房住不炒」下，溫和刺激剛性購房需求。伴隨着保交樓、「三支箭」等供給側政策出台，政策環境有望得到改善，供給側的支持或逐漸傳導至需求側，形成良性循環。該行看好受益於行業集中度提高的優質龍頭，包括中國海外、龍湖。

另推薦優質物管股，包括保利物業(06049)、碧桂園服務(06098)、旭輝永升服務(01995)；建議關注華潤置地、越秀地產(00123)、建發國際(01908)、華潤萬象生活(01209)。

南京：鼓勵民營房企發債融資

【大公報訊】南京市統計局表示，加大對民營房企的金融支持力度，如發行針對民營房企的專項借款或紓困基金；鼓勵民營房企採用增信模式發債融資，改善以銀行貸款為單一融資渠道產生的資金壓力等，以緩解民營房企資金壓力，提振投資信心。

南京市統計局日前在官網發放的信息還提到，去年11月份該市經濟頂住多重壓力，增速雖有回落，但總體趨勢較為穩健，展現出較強韌性。而當前房地產市場回暖跡象微弱，仍需進一步釋放有效需求，穩定市場信心，建議優化投資結構，推進「保交樓」工作；緩解民營房企資金壓力，提振投資信心；實施差異化調控，刺激購房需求。

在推進「保交樓」工作上，南京市統計局表示，一方面，優化項目辦事流程，推動項目盡早開工入庫。另一方面，全面排查全市房地產在庫樓盤，重點關注停工和緩建項目，加強項目建設進度指導和督促工作，建立問題分類處

置機制，提高解決問題的效率。對存在「保交樓」風險的樓盤，相關部門提前介入，配合銀行落實預售資金監管等措施，及時化解風險，助力項目推進工作的展開。

針對當前銷售面積、民間投資、本年到位資金等指標均呈現下行態勢的情況，建議實施差異化調控政策，優化人才購房政策，如調整人才補貼方式等，放寬房票安置政策的限制條件，進一步推廣「帶押過戶」模式，縮短房屋賣出、買入手續辦理時長，提高房屋交易效率的政策，激發剛需、改善人群的購房需求。

豐富供給形式，拓寬購房主體範圍，推出適合改善型人群的高品質住宅，如大平層科技住宅、低密度花園洋房等，滿足改善型住房市場的需求。鼓勵地方政府、國有企業等購買社會存量房作為保障安置房源、租賃儲備房源或人才房儲備資源，加快市場去庫存步伐，促進房地產市場平穩健康發展。

房地產企業融資監管的三道紅線

線一	線二	線三
≤70%	≤100%	≥1.0
資產負債率 (剔除預收款後)	淨負債率	現金短債比

根據指標四檔

紅(三線全超)	有息負債不得繼續增加
橙(兩線超標)	有息負債規模年增速不得超過5%
黃(一線超標)	有息負債年增速則不可超過10%
綠(三線均不超標)	有息負債規模年增速不得超過15%

2022年中期內房達標情況

綠檔	龍湖、中國海外、萬科、華潤置地、新城控股、旭輝控股、雅居樂
黃檔	綠城中國、碧桂園、遠洋集團、佳源國際
橙檔	綠地香港、禹洲集團、保利置業
紅檔	合景泰富、富力、恒大、融創、佳兆業

何謂三道紅線

【財經字典】2020年8月20日，人行、住建部在北京召開重點房地產企業座談會指出，為進一步落實房地產長效機制，實施好房地產金融審慎管理制度，人行、住建部會同相關部門在前期廣泛徵求意見的基礎上，形成了重點房地產企業資金監測和融資管理規則，此規則被外界簡單概括為「三道紅線四檔兩觀察」。

所謂三道紅線，分別是剔除預收款的資產負債率不得大於70%、淨負債率不得大於100%，以及現金短債比不得小於1倍。如果三條線都未碰到即為綠檔，碰到一條線為黃檔，兩條線為橙檔，三道紅線都超越即為紅檔。

至於兩觀察，即有關當局會觀察房企連續三個月度經營活動現金流量淨額為負的、拿地資金總額超過銷售總額40%的，要做解釋。

恒大傳下周首次面見境外債權人

【大公報訊】債務纏身，資產又失敗的恒大(03333)，據報下周三(11日)將首次與離岸債券主要持有人團體舉行面對面會議。外電引述消息指，恒大計劃在港與美元債券持有人特設小組的成員見面，如果成事，將是恒大債務違約一年多以來，第一次召開此類會議。

恒大沒有評論上述有關傳聞。至於特設小組的顧問機構Moelis & Co.及Kirkland & Ellis LLP，亦沒有回應查詢。

資料顯示，恒大去年11月曾對債券

持有人表示，重組方案可能包括將旗下於港交所上市的恒大物業(06666)和恒大汽車(00708)債轉股。不過有報道指，特設小組要求恒大董事局主席許家印，至少要以個人名義，向中國恒大出資20億美元，才會同意任何重組方案。

恒大早前曾於港交所發公告稱，與債券持有人就重組方案框架、關鍵條款的分歧不斷收窄，不過債資資源能否產生預期價值，則仍然存在較大的不確定性。

至於報道亦指出，針對恒大於上月

提出，並在視頻會議上討論的債務重組計劃，債券持有人特設小組可能會提出反建議。其中一人透露，當中包括債權人希望的關鍵修訂內容，以增強恒大方案吸引力。

龍光21筆境內債展期獲通過

另外，龍光集團(03380)公布，集團境內21筆公開市場債券的展期議案，均獲得持有人會議表決通過，相信債券整體展期，對穩定公司生產經營有重要的推動作用。龍光稱，自任命首席債務管理官之後，積極與所有債權人溝

通，並通過公開電話會議方式與債權人交流，介紹公司展期工作進展及下一步計劃。公司強調，將繼續保持與所有債權人積極對話，盡快落實展期方案。

昨日多家內房公布銷售數字，中國海外(00688)去年全年累計合約銷售約2947.62億元(人民幣，下同)，按年下跌20.2%，世茂(00813)去年銷售則大幅下跌67.85%至865.2億元，融信中國(03301)同樣大跌62.79%至578.7億元，雙雙跌出千億俱樂部資格，至於瑞安(00272)去年賣樓272.19億元，按年減少10.08%。



中國恒大中心 CHINA EVERGRANDE CENTRI

▲恒大傳計劃在港與美元債券持有人特設小組的成員見面。 美聯社