

「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年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

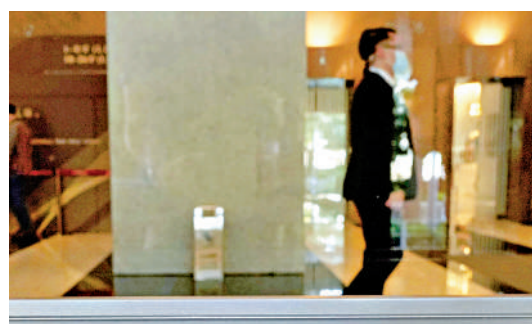
提出，並在視頻會議上討論的債務重組計劃，債券持有人特設小組可能會提出反建議。其中一人透露，當中包括債權人希望的關鍵修訂內容，以增強恒大方案吸引力。

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