

# 內房股領跌 恒指失守50天線

## 券商：18800點為關鍵支持位 內房板塊未宜沾手

中國人民銀行下調貸款市場報價利率（LPR），作為房貸定價基準之一的LPR 5年期降幅小於市場預期，內房股昨日應聲下跌，碧桂園（02007）股價跌6%；龍湖（00960）股價回吐近半成。證券界人士相信，內房股短線仍會向下。市場氣氛轉淡，恒指全日最多跌408點，收市時跌305點，失守50天線。分析員稱，若指數守穩18800點，大市穩中向好勢頭不會改變，第三季可以看高一線。

大公報記者 劉鏞豪

內地穩步出利好經濟發展措施，但市場不肯收貨。人行下調LPR的1年期及5年期各0.1厘，其間5年期LPR降幅小於市場預期的0.15厘。港股連續第二日向下，恒指昨日低開，跌幅一度擴大至408點，曾見19504點，收市時跌305點，報19607點，失守50天線。科技指數跌103點，收報4075點。全日下跌股份逾千，多達1030隻；上升股份數目517隻，反映投資者選擇離場暫避。

### 港股通淨賣出金額29億

儘管大市急回，但市場未現恐慌情緒，主板成交額不足千億，只有944億元，較上日減少8.3%。南下資金入市意欲不足，港股通買入金額142億元，大幅萎縮64億元，賣出金額則增加36億元至171億元；賣多買少，港股通再度出現淨賣出情況，昨日規模達到29億元。

展望後市，第一上海首席策略師葉尚志稱，恒指月內累升逾2000點，急升後回吐，屬於正常走勢，毋須看淡後市；如果指數能夠企穩18800點、19200點，恒指可維持穩中向好勢頭，第三季將會有較好表現，初步可試20200點、20800點、21000點。

Vantage 首席分析師李慧芬表示，恒指上週大幅飆高，走勢圖出現大陽燭，本週初回調則屬於預期，估計19000點會有較好支持。恒指本週能夠升穿20200點，並升抵20400點、20600點，後市向上動力值得期待。然而，大市在現水平橫行，下周又維持上落市格局，投資者要警惕恒指有



### 證券界評論市場形勢

專家	評論
高盛	LPR 5年期反映抵押貸款利率走向，令到預期下調最少0.15厘的人士失望
富瑞	LPR 5年期下調10個點子，對物業銷售幫助有限；港股短線或受壓
獨立股評人 彭偉新	恒指受制於20300點、20400點。內房股早段升浪已結束
Vantage 李慧芬	刺激樓市政策落空，而樓價持續走低，內房股將繼續捱沽
第一上海 葉尚志	恒指若守穩18800點，第三季前景可以看高一線，短線可以級級向上
東亞銀行 李振豪	恒指下半年目標21500點、22000點；向下18300點有支持；看好電力股、基建股、有色金屬股、電動車龍頭股、餐飲，以及國潮品牌服裝、鞋類等輕奢禮品股

### 內房物管股顯著調整

股份	收報 (元)	跌幅 (%)
<b>內房股</b>		
合景泰富(01813)	0.88	-11.11
碧桂園(02007)	1.65	-6.78
融創中國(01918)	1.40	-6.04
龍湖集團(00960)	19.44	-4.93
中國海外(00688)	17.12	-3.49
<b>物管股</b>		
碧桂園服務(06098)	9.88	-6.96
萬物雲(02602)	27.75	-4.59
保利物業(06049)	38.25	-4.37

機會再度尋底。券商富瑞稱，隨著美國國務卿布林肯結束訪華行程，人行下調利率，消息得到兌現，資金短線或會先行沽貨減倉，但以3至12個月的時間維度，對港股前景仍然持正面觀點。

### 碧桂園融創齊瀉6%

個股表現方面，利率敏感的內房股捱沽。富瑞指出，LPR下調0.1厘，對刺激物業銷售的助力不大。合景泰富（01813）股價跌11.11%，報0.88元；碧桂園股價跌6.78%，報1.65元；融創中國（01918）股價跌6.04%，報1.40元；龍湖股價跌4.93%，收報19.44元。物管股碧桂園服務（06098）股價跌6.96%，報9.88元。李慧芬相信，由於樓價持續向下，內房股後續仍會捱沽。

## 雅居樂非執董陳卓賢 遭聯交所責令培訓

【大公報訊】港交所（00388）公布，對雅居樂（03383）非執行董事陳卓賢（圖）發出紀律行動，指其未有披露兒子競爭業務中的利益。陳卓賢同意和解，有助盡早解決是次紀律處分程序。陳卓賢須於紀律行動聲明起計90日內，完成18小時關於監管及法律議題，以及《上市規則》合規事宜的培訓。

公告指出，陳卓賢及其家族成員（共6名成員）透過家族信託持有雅居樂逾66%權益。陳家所有成員均於該公司上市前，作出不競爭承諾。2013年，時任執行董事的陳卓賢獲兒子（陳思銘）告知，其將開設可能與該公司構成競爭的業務。陳卓賢有意透過饋贈的方式向陳思銘提供資金，供其開設自己的業務。同年11

月，陳卓賢以個人名義向其子提供1.8億元的初始資金給其創業，並於中國開設物業發展業務。

2014年3月，雅居樂董事會討論陳家4名成員（包括陳卓賢）由執行董事調任為非執行董事，以及簽訂補充契據，在陳家各人不再擔任該公司執行董事的前提下，解除不競爭承諾。雅居樂表示，調任的原因是為了將公司的形象，從家族企業逐步轉為由專業團隊管理的國際企業集團。然而，陳卓賢並未告知董事會有關陳思銘的業務，或其以個人名義向該業務提供資金的事。

其後，陳卓賢繼續協助陳思銘發展業務，包括提供進一步資金及融資擔保，並擔任陳思銘業務集團旗下兩

家公司的董事及簽署人，以協助有關附屬公司融資。2014年12月，陳卓賢告知陳家其餘5名成員有關陳思銘的業務，但關於陳思銘業務中擔任的角色，陳卓賢並未向家族成員或董事會披露任何資料。

### 未披露向兒子打本拓內房

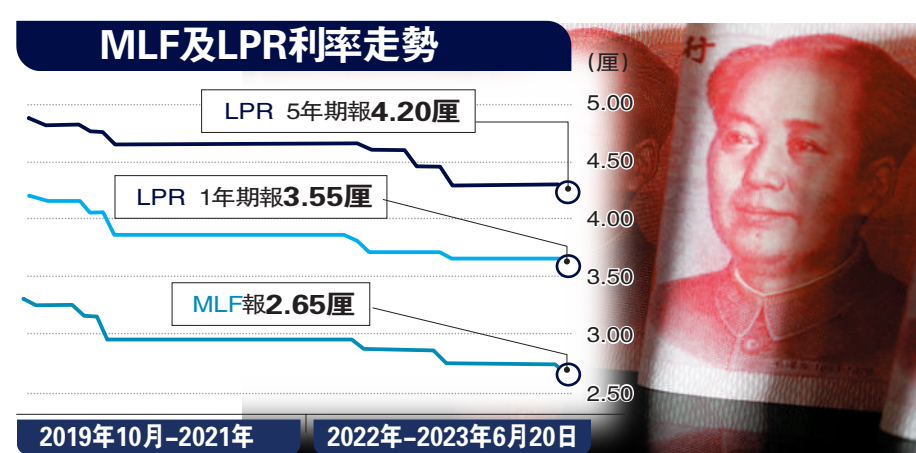
2018年10月，陳卓賢向陳思銘的業務收購了有關附屬公司。他並未告知董事會有關其於陳思銘的信託或有關附屬公司的權益。2019年12月，陳思銘創辦的景業名邦（02231）於港交所上市。儘管招股章程中披露陳思銘與陳卓賢的關係，以及有關業務最初是由其家族出資的事實，但董事（包括家族成員）是在收到港交所的查詢後，才得知陳卓賢向兒子提供資金。

## 人行降LPR 0.1厘 激發信貸需求

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：睽違十個月，LPR（貸款市場報價利率）再度下調。全國銀行間同業拆借中心周二公布的1年期和5年期以上LPR分別報3.55厘、4.20厘，均較上週下降10個基點（0.1厘）。當日，人行亦在公開市場開展1820億元（人民幣，下同）的七天期逆回購操作，利率維持1.9%，在對沖掉20億元到期逆回購後，實現單日1800億元的淨投放。

仲量聯行大中華區首席經濟學家及研究部總監龐溟稱，兩種期限LPR的同步下調，有利於促進實體經濟信貸成本、經營主體融資成本，以及個人消費信貸成本的穩中有降，也有助於穩投資、促消費、擴內需，加固中國經濟基本盤。他續稱，綜合當前國內外經濟形勢和政策落地情況看，年內不排除人行繼續降息、降準的可能性。「總體來看，目前人行政策儲備較為充足，政策工具較為多樣」。

植信投資研究院高級研究員王運金分析，上週逆回購、SLF（常備借貸便利）、MLF（中期借貸便利）均下



行10個基點，商業銀行成本由此減少逾51萬億元，為報價行調降LPR提供了一定空間。人行強調對實體經濟提供穩固有效、可持續的金融支持，推動利率下行以刺激需求恢復是當前貨幣政策的重要任務。

### 下半年料降準減息

另一方面，境外主要發達經濟體加息周期進入尾聲，美聯儲本月暫停加息為中國降息提供了較好的時間窗

口。展望未來，王運金坦言，境外市場仍將維持較高的利率水平，中國經濟恢復節奏尚未出現大幅改善，人民幣存在階段性貶值壓力，人行進一步降息的空間依然有限，實體經濟需求修復尚需其他宏觀政策工具的協調聯動配合。他又預計，下半年中國經濟恢復節奏將逐步加快，資金需求也會上升，不排除人行小幅降準以及繼續降息的可能性。

## 中東主權基金入股蔚來7% 涉資近90億

【大公報訊】蔚來集團（09866）公布，獲得由阿布扎比政府擁有多數股權的投資機構——CYVN Holdings，進行戰略性股權投資，將投入現金總額7.385億美元（約57.5億港元），每股購買價為8.72美元，認購8469.6萬股新發行A類普通股，交割預計將於7月初完成。

同時，蔚來知悉CYVN Holdings已與騰訊（00700）的一間聯屬公司

訂立購股協議，購買約4013.8萬股蔚來A類股份，但未有透露作價。以上周五（16日）收市價9.4美元計，涉資約為3.8億美元（約29.6億港元）。完成有關交易後，CYVN Holdings將持有蔚來7%股權。蔚來汽車創始人、董事長兼首席執行官李斌表示，此次交易強化蔚來資產負債表，並期待將來與CYVN Holdings合作拓展蔚來國際業務。

## 滙豐料中國GDP今年增逾5%

【大公報訊】實習記者梁逸熙報道：西方經濟體整體陷入衰退，令亞洲增長受到環球貿易放緩的打擊。不過，滙豐投資管理預計，基於中國家庭儲蓄率高、房地產市場觸底反彈、政策支持創造就業機會等利好因素帶動下，有助進一步促進經濟重新開放及提振內需。該行預計，具針對性的政策寬鬆和前置性財政支持，將可維持經濟增長趨勢並提振市場信心，看好今年中國國內生產總值（GDP）增長超過5%。

同時，滙豐投資管理亞太區投資總監陳寶枝建議，投資者目前可考慮增加對新興市場的投資，因為其經濟增長前景改善、通脹下降和估值更具吸引力。新興市場央行貨幣政策寬鬆，加上美元有望進一步貶值，將逐步改善新興市場流動性。

此外，陳寶枝認為，新興市場資

產具較低的國家關聯性，為分散投資組合提供潛在支持，相信可降低組合波動性。在傳統資產類別預期回報偏低的環境中，另類資產將有助增強投資組合回報。

### 美走上經濟衰退之路

至於西方經濟體未來展望，滙豐投資管理認為，隨着通脹壓力消退，美國聯儲局將有空間開始減息，稱「情況將好比1990年代初的經濟衰退」。

同時，該行指出，隨着房地產和勞動力市場降溫，通脹壓力將持續放緩，在市場對金融穩定性的擔憂情緒影響下，央行進一步加息的空間有限，在貨幣政策收緊、信貸供應緊縮、疫情期間大量儲蓄遭到消耗的負面因素拖累下，料美國經濟將於年底前陷入衰退。

## 每百萬房貸 每月還款省58元人幣

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：隨着本月LPR的下降，購房者的房貸利息支出金額也小幅減少。按目前4.20厘的5年期以上LPR估算，100萬元（人民幣，下同）30年期商業銀行「等額本息」房貸還款方式下，購房者月供將減少58.54元，三十年累計月供減少逾2.1萬元。

「本月LPR的下降符合預期。」上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，儘管購房者每月還貸金額下降不算多，但確實有助於提振房地產市場信心，刺激購房者的入市意願。他認為，LPR的下降是對日前召開的國務院常務會議相關政策部署的響應，「從市場預期看，隨着LPR的下降，

不排除決策層出台更多其他金融配套措施的可能性。」

仲量聯行大中華區首席經濟學家及研究部總監龐溟提醒稱，房地產市場供需兩端仍需政策持續支持和耐心呵護，以避免點狀的、分化的、不均衡的復甦。鑒於此，單純使用下調房貸利率等政策方式，並不能完全有效根本地解決房地產市場周期性、結構性、趨勢性問題的疊加。針對樓市後續發展，各地應按照自身實際，有步驟、有秩序、有差別地調整優化房地產政策，有效貫徹「因城施策、一城一策、一區一策、分類指導」，用好政策工具箱，跟進中央政策推出相關配套措施，並確保政策落地生效。

## 何謂LPR

**話你知** LPR（貸款市場報價利率）由中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心計算並公布的基礎性貸款參考利率。報價方式是由18家報價行，在MLF（中期借貸便利）利率基礎上加點後形成，加點幅度則參考銀行自身資金成本、風險等因素綜合考量，旨在加強貨幣市場利率向貸款利率的傳導。現行的LPR包括兩大品種，即1年期和5年期以上，分別對應並反映短期和中長期實際貸款利率的走向。  
大公報記者倪巍晨