

# 內地延長支持房企政策 保交樓穩樓市

## 開發商貸款可延期償還 專家：緩解資金壓力

中國人民銀行、國家金融監督管理總局昨日發布延長關於金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限的通知。《通知》表示，考慮房地產市場形勢，為引導金融機構繼續對房地產企業存量融資展期，加大保交樓金融支持，決定延長有關政策適用期限至2024年12月31日，其他不涉及適用期限的政策長期有效。業界認為，《通知》進一步改善房企融資，穩定市場信心，推動房地產平穩健康發展。

大公報記者 倪巍晨

人行及原銀保監會去年明確了16條支持政策。人行、國家金融監督管理總局有關負責人表示，政策發布實施後，對保持房地產融資合理適度、推動化解房地產風險發揮了積極作用。16條支持政策中，其中兩條政策規定了適用期限。為引導金融機構繼續對房地產企業存量融資展期，加大保交樓金融支持，決定延長適用期限。

延期的兩個政策內容：一是對於房企開發貸款、信託貸款等存量融資，在保證債權安全的前提下，鼓勵金融機構與房企基於商業性原則自主協商，積極通過存量貸款展期、調整還款安排等方式予以支持，促進項目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允許超出原規定多展期1年，可不調整貸款分類，報送徵信系統的貸款分類與之保持一致。

### 專項借款不下調風險評級

二是對於商業銀行按照《通知》要求，2024年12月31日前向專項借款支持項目發放的配套融資，在貸款期限內不下調風險分類；對債務新舊劃斷後的承貸主體按照合格借款主體管理。對於新發放的配套融資形成不良的，相關機構和人員已盡職的，可予免責。

有關負責人稱，各金融機構應按照文件要求切實抓好落實，因城施策支持剛性和改善性住房需求，保持房地產融資合理適度，加大保交樓金融支持，推動行業風險市場化出清，促進房地產市場平穩健康發展。

近期，監管層已將5年期以上LPR（貸款市場報價利率）下調、引導居民房貸利率下行。《證券時報》引述

接近監管人士表示，《通知》的出台將緩解房企的資金壓力，減少金融機構對房企貸款的風險擔憂，改善金融機構支持房地產市場平穩健康發展的政策環境。

上海中原地產市場分析師盧文曦認為，《通知》對穩定房地產市場情緒將起到積極作用，接下來要看政策實質性利好的進一步傳導。招聯首席研究員董希淼表示，《通知》在一定程度上將消除金融機構顧慮，進一步改變金融機構不敢貸、不願貸等情況，鼓勵金融機構向專項借款支持項目發放配套融資，改善房企融資，穩定市場信心和預期，推動房地產市場平穩健康發展，更好地助力宏觀經濟持續恢復。

東方金誠首席宏觀分析師王青預計，接下來在因城施策原則下，各地在適度放鬆限購限貸、加大公積金購房支持力度、減免房地產交易環節稅費、引導居民房貸利率下行等方面，都將持續發力。另外，在延緩實施保交樓專項借款支持計劃基礎上，不排除三季度增加額度，乃至推出新的定向支持工具的可能。

### 專家倡降首付比例刺激需求

植信投資首席經濟學家兼研究院院長連平建議，引導商業銀行進一步提供穩定的居民住房信貸支持，符合條件的城市不妨下調房貸首付比例，階段性給予剛需和改善型購房者貸款優惠。此外，建議研究探索設立「國家房地產基金」，開展房企中長期存量資產處置，初期規模可在2500億至3000億元人民幣，全覆蓋目前四大行的房企不良貸款規模。

### 各界評內房新政策

**中信證券首席經濟學家 明明**

相關政策的延期將減輕房企的融資壓力、降低金融機構的不良資產風險，有助防範房企經營風險，維護房地產市場平穩運行，也有助於保交樓工作順利推進。

**植信投資首席經濟學家 連平**

今年住房支持政策將會保持連續性，房貸市場利率將在低位運行，下半年房地產投資市場或邊際改善；全年商品房銷售面積料增長2%至3%，銷售額「由負轉正」。

**招聯首席研究員 董希淼**

下一步，應在如何滿足改善性住房需求上採取更多支持政策，如適當放寬貸款條件。金融管理部門應適度支持商業銀行更好地服務改善性住房消費者，如降低二套房首付比例。

大公報記者倪巍晨整理



## 珠海萬達商管股權遭凍結 總值55億

### 上市暗湧

萬達集團旗下珠海萬達商業管理近月已經向港交所（00388）提交上市申請，不過市場人士認為若未能趕及在年底前上市，集團的財困問題將會進一步惡化。近日公司再有新事端，內地媒體引述商業訊息查詢平台天眼查App顯示，珠海萬達商業管理新增股權被凍結，被執行人為大連萬達商業管理，凍結股權金額約50.72億元人民幣（約54.9億港元），凍結期限由2023年7月4日至2026年7月3日，執行法院為廣東省湛江市中級人民法院。



▲萬達商業管理6月已向港交所提交上市申請。圖為萬達廣場。

### 穆迪應聲下調評級 展望負面

永裕證券董事總經理謝明光指，事件對全力衝刺IPO的萬達商管而言可能帶來影響。估計這次持股被凍結，很可能是集團債務違約導致的，只是目前尚不清楚申請財產保護的債權人是誰。珠海萬達商管的股權被凍結，評級機構立即出手。穆迪將萬達商管的公司家族評級從「Ba2」下調至「B1」，同時萬達香港的公司家族評級從「B1」下調至「B3」。此外，穆迪將大連萬達商業管理及其子公司的評級展望從「評級觀察」調整為「負面」。穆迪分析師許有為表示，下調評級是要反映萬達商管的融資渠道惡化，流動性正在被削弱。不過，穆迪並非對整個內房板塊感到憂慮，報告指內房受惠於營運及融資環境趨穩，流動性已改善，預計未來12個月內房企業違約率將自高位回落。

### 內房今年屢陷財困

1月	旭輝未清還到期的3億美元境外債券
3月	旭輝發行的3億美元永續債，未能依時在2月24日付息
4月	融信中國計劃將主要境內實體的存續人民幣債券期限至多展期4年
5月	花樣年第二股東TCL實業反對花樣年擬議轉股計劃的條款，因攤薄現有股東股權
5月	香港法院向佳源國際頒下清盤令，正式進入清盤程序
5月	中國恒大、附屬公司廣州凱隆以及控股股東許家印需賠償及違約金合共逾60.61億元人民幣
5月	合景泰富一筆2024年到期的6厘優先票據，原定5月14日應付票據本金15%連利息，但尚未付款1.19億美元，將構成違約
5月	萬達集團傳出內地20商場解財困，每座估值8億元人民幣

## 恒大地產又被追債 強制判還14億

### 債務沉重

本月以來中國恒大（03333）旗下恒大地產已被多次強制執行還款，昨日再被強制執行12.9億元（人民幣，下同）（約13.95億港元），涉及票據追索權糾紛、合同糾紛等，執行法院為南寧市中級人民法院、廣州市中級人民法院等。目前該公司已存在逾400條被執行人信息，被執行總金額超過378億元，而未能清還的到期債務累計逾2700億元。

恒大已於今年3月22日公布境外債務重組方案，其股份自去年3月21日起停牌至今。

恒大自2021年下半年起出現巨大財務危機，資金鏈斷裂。今年3月，恒大曾公布兩種選擇的境外債務重組方案，有傳主要債權人同意，恒大更表示將盡最大努力恢復資金，修復資本結構，實現平穩營運，並會努力在實際情況下盡快滿足復牌條件，惟至今仍未達到復牌要求。

## 佳兆業反對清盤呈請 股價插16%

### 危機重重

佳兆業（01638）發公布指，布洛德峰投資顧問針對本公司向高等法院提出今年7月6日的清盤呈請，內容有關附屬佳兆業集團（深圳）未償還的公司債券，並索償1.7億元（人民幣，下同）及應計利息，佳兆業將極力反對呈請，並尋求法律措施，採取一切必要行動保障合法權利。在未獲得高院認可令的情況下，於7月6日或之後作出的公司股份轉讓將屬無效。

目前佳兆業正與境外債權人保持溝通，並盡快形成重組方案及公布條款。該股昨收報0.175港元，大跌15.9%。截至去年底，佳兆業的現金及銀行存款賬面值約57.81億元；總借款約

1341.68億元，其中1098.92億元須於一年內償還；99.58億元須於一至兩年內償還。自從內房危機以來，佳兆業已多次出售在港資產救亡，包括在2021年底把與商人陳壯榮合資發展的啟德地皮，以79.5億港元售予新世界（00017）、遠東發展（00035）的合營企業。

## 任志剛看好中國前景 港宜積極融入發展

【大公報訊】行政會議非官守成員、前香港金融管理局總裁任志剛昨日在一個論壇上表示，中國為全世界最大債權國，美國為最大負債國，中國前景是好，但西方傳媒打壓中國各方面影響市場，例如資本市場方面，外國投資者對中國概念持觀望態度。他同時分析稱，現時中國經濟發展面對內外憂患，一方面內地金融體系存在一些結構性問題有待處理，對外則要面對地緣政治風險，市場也憂慮日後會否出現金融戰。不過他補充指，觀乎美國財政部長耶倫今次訪華行程，認為中美關係正在回暖，國際形勢「唔係咁灰」。

長久以來，香港一直扮演中國內地與全球市場之間資金融通者的角色，任志剛認為，目前是香港國際金融中心地位的「關鍵時刻」，期望國家日後成立的中央金融委員會，在制定頂層設計時會將香港元素納入考慮範圍，讓香港金融市場為國家作出貢獻。

香港發展離岸人民幣業務約20年時間，任志剛坦言，發展步伐較他預期為慢。

### 離岸人幣發展較預期慢

任志剛舉例說，在「一國兩制」之下，可以將兩地金融制度取長補短；通過在大灣區採取金融閉環管理，讓香港可以充分參與金融內循環；利用香港國際金融中心的地位，爭取讓香港成為外循環的主要渠道；以及加快推進人民幣國際化步伐。

任志剛認為，過往的發展方式主要是「由下而上」，由市場參與者摸索發展方向，再向多個不同的中央部委提交建議文件，而中央部委在決策過程中亦要小心考慮不同因素；假如有中央金融委員會這類頂層機構制訂未來發展方向，再由市場作出配合，相信工作會較為容易。

另一方面，任志剛認為「講好香港金融故事」也十分重要，再以人民幣為例子，在香港這個離岸市場人民幣已能夠自由兌換，金管局在多年前亦已經建立多幣種的金融基礎設施平台（即RTGS，即時支付結算系統），包括港元、美元、人民幣和歐元，在全球是「獨一無二」的，可以為海外及內地投資者提供不同的貨幣選擇。



▲任志剛指出，目前是香港國際金融中心地位的「關鍵時刻」。

## 瑞銀料美元轉弱 人幣收復7算

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：在岸人民幣兌每美元連升兩日。昨日人民幣中間價及在岸日盤收盤價分別升128及5點子，報7.1926及7.2331。瑞銀財富管理亞太區投資總監及宏觀經濟主管胡一帆表示，下半年美元相對全球主要貨幣將相對走弱，預期「下半年人民幣兌美元匯率將回到7算左右，甚至升穿7算。」

### 美經濟步向衰退 加息近尾聲

美元走弱是下半年的重要方向。胡一帆在瑞銀2023年下半年全球及中國市場展望與投資策略會上說，去年美匯指數最多升近15%，之後回調，只要美聯儲不再加息，美元就開始走弱。美聯儲6月暫停加息，儘管市場預期年內再加息兩次，且明年才減息，但趨勢上「美聯儲加息已近尾聲」。她續稱，美國經濟輕度衰退或促使美聯儲「沒有那麼鷹派」，不過仍預期今年美國經濟有1.5%左右增長。「近期CNY（在岸人民幣）、CNH（離岸人民幣）走勢基本趨同，

有時候CNY表現相對更弱。」胡一帆強調，上述現象表明人民幣匯率由市場因素決定，本輪匯率貶值過程中，人民銀行基本沒有進行干預，在當前中國出口表現相對偏軟背景下，人民幣匯率的貶值也不是壞事。

胡一帆相信，中國經濟整體仍處在復甦的道路上，下半年經濟增速將維持在5%至5.5%之間，屬於相當穩健的復甦水平，在中美經濟分化，以及美元走軟環境中，下半年人民幣兌每美元匯率將回到7算左右水平，甚至回到7算大關以內。

