

# 內媒重提「房住不炒」內房股齊插水

恒指再闖萬八關失手 專家：或下試16800點

內地媒體《經濟日報》指出仍要堅持「房住不炒」定位。疲不能興的內房股昨日再遇資金新一輪拋售，世茂（00813）股價挫兩成；融創中國（01918）股價跌12%。內房疲弱，整體港股表現韌性較強。內地A股回吐逾1%，但港股上升，恒指最多升209點，收市升幅縮窄至54點，第二次闖萬八關失手。證券界人士認為，由於欠缺好消息，港股只能會有弱反彈，未來恒指將有可能下試16800點。

大公報記者 劉鎮豪



東吳證券調查發現，內地38城新房上周成交面積214.9萬平米，按周升19.1%，按年跌27.9%。中泰證券的數據同樣顯示，上周新房銷售按周有改善，58個重點城市一手房成交31525套，按周升18.8%，按年跌17.7%。內地新房銷售讓市場有憧憬。

## 政策待發力 關注穩健龍頭房企

另邊廂，官媒《經濟日報》發表評論強調，「房住不炒」是促進房地產市場平穩健康發展的總原則，不應也不會改變，須長期堅持；強調房地產市場支柱地位和對宏觀經濟作用，並不是重走過度依賴房地產市場，房價過快上漲的老路。

受此影響，內房股昨日遇壓，世茂股價跌20.2%，收報0.55元；富力地產(02777)跌15.5%，報0.92元；融創中國跌12%，報0.88元。物管股遠洋服務(06677)跌8.1%，報1.01元；恒大物業(06666)股價異動，大升29.3%；報0.75元。中泰證券表示，由於7月份內地政策細則並未在一二線城市全面落地，政策效力有待8月份顯現，建議關注業績穩健的龍頭房企，以及物管板塊如中海物業(02669)、華潤萬象(01209)、保利物業(06049)等。

## 成交不足千億 情緒仍審慎

整體大市表現，恒指第二次闖萬八關失手，全日最多升209點，見18000點，收市升幅縮窄至54點，收報17845點。科技指數升7點，收報4008點。主板成交額842億元，較上日減少17.6%。展望後市，光大證券國際證券策略師伍禮賢稱，港股昨日表現相對硬淨，可惜大市成交額不足千億，顯示市場情緒審慎，考慮到市場欠缺利好消息，恐怕港股今輪向上行情，僅僅屬於弱反彈，大市將延續疲弱走勢；後續指數仍有機會下試17000點、16800點。

Vantage客席分析師李慧芬同樣指出，市場欠缺好消息扭轉大市行情。過去兩日升市，升幅皆縮水，目前判斷大市僅技術反彈，尚未見底。恒指今天若能夠企穩在18000點，向上或回補18500點及19060點下跌缺口。

## 內房物管股表現

股份	昨收(元)	變幅
<b>內房股</b>		
世茂集團(00813)	0.55	↓20.2%
富力地產(02777)	0.92	↓15.5%
融創中國(01918)	0.88	↓12.0%
雅居樂(03383)	0.79	↓7.0%
碧桂園(02007)	0.70	↓6.6%
遠洋集團(03377)	0.34	↓4.2%
<b>物管股</b>		
遠洋服務(06677)	1.01	↓8.1%
保利物業(06049)	37.00	↓3.7%
恒大物業(06666)	0.75	↑29.3%

大公報記者整理

## 證券界最新市場評論

### 富達國際

中國增長前景優於不少環球市場。中國持續擴大中產階級、收入水平不斷提升，以及科技創新的推動下，投資中國仍是長線投資的沃土



### Vantage 李慧芬

港股未見底，因欠缺好消息促使大市轉勢。恒指若企穩萬八關，向上或回補18500點及19060點下跌缺口



### 光大證券國際 伍禮賢

在欠缺好消息下，港股只會有弱反彈，恒指仍有機會試底，見17000點、16800點

大公報記者整理

## 建行多賺3% 內房貸款佔比降

【大公報訊】內地四大國有商業銀行之一的建設銀行(00939)率先公布2023年中期業績。截至今年6月底，建行涉及的境內房地產行業貸款為8333.52億元(人民幣，下同)，較去年底增加626.77億元，增幅8.13%。境內房地產行業貸款佔建行整體貸款的比例為3.61%，較去年底的3.64%，減少0.03個百分點；其不良貸款率為4.76%，較去年底(4.36%)顯著增加40個基點。

整體而言，建行的不良貸款率為

1.37%，較去年底的1.38%，微跌0.01個百分點。撥備覆蓋率244.48%，增加2.95個百分點。

### 淨息差收窄至1.79厘

2023上半年，建行歸屬於銀行股東的淨利潤為1673.44億元，按年升3.36%，部分原因是信用減值損失按年減少7.63%至954.14億元。不過，建行的淨息差受壓，按年顯著收窄30個基點至1.79厘，拖累淨利息收入也減少1.73%。

## 標普：內房全年銷售或跌5%

【大公報訊】內地最大的民營房企碧桂園(02007)面臨債務違約危機，標準普爾全球評級(S&P Global Ratings)分析師指出，事件將令原已脆弱的市場信心雪上加霜，預期2023年全國房地產銷售額將按年下跌3%至5%。此外，發展商若無力償還銀行貸款，可能令內地銀行業涉及內房的整體不良貸款在今明兩年攀升至4.7%。

標普全球評級企業評級組董事陳令華表示，碧桂園延期還債將進一步削弱市場信心，如最終出現違約，恐怕令事態更加惡化。假如未來一、兩個月沒有重大政策出台，或令明年的銷售預期受壓。整體而言，標普預期內地2023年的房地產銷售額

將放慢至大約11萬億元(人民幣，下同)，屬於該行的悲觀情景假設，而2024年的銷售額可能進一步減少至10萬億元。

### 不良貸款率後年料回落至4%

標普全球評級中國金融機構分析師Robert Xu指出，以截至今年6月底的數據計算，內地銀行業涉及的房地產貸款約佔整體貸款大約23%，當中大部分屬於按揭貸款(約17%)，這部分的不良貸款率相當低(約0.5%)，惟涉及發展商的貸款部分(約6%)有機會惡化，令內房行業的不良貸款率由2022年預計的4.1%，在2023年及2024年進一步上升至4.7%，到2025年才有望逐步回落至4%左右。

## 特步優化股東架構 研分拆子企上市

【大公報訊】特步(01368)首席執行官楊鶯彬透露，計劃在2027年至2028年期間，安排分拆持有K-Swiss及Palladium的全資子公司特步環球獨立上市，因此今年上半年將會陸續進行股東架構優化，為潛在分拆上市做好準備。

目前，K-Swiss內地門店面積約200平米，平均每月店效約30萬元(人民幣，下同)。至於Palladium，門店面積約140平米，每月店效超過20萬元。

另外，楊鶯彬指出，今年3、4月零售流增長40%，雖然5月份有所放緩，但上半年零售流水仍錄得雙位數增長。他續說，7、8月份零售流水保持雙位數增幅，8月份表現明顯優於7月份。近月零售流水持續保持增長勢頭，加上去年的低基數效應，即使面對清理庫存，預期今

年下半年利潤增長率將快於收入增幅。

### 半年多購12% 派息13.7仙

特步上半年淨利潤為6.65億元，按年增長12.7%。董事會建議派中期息每股13.7港仙，升5.4%，派息率為50%。



步彬(一左起)、品行政總裁田忠、特步國際行政總裁丁水波、特步首席財務官楊鶯彬。

大公報記者李潔儀攝

在新品牌中，專業運動品牌索康尼(Saucony)收入貢獻3.44億元，按年升1.2倍，經營溢利19.08億元，是首個實現盈利的新品牌。楊鶯彬表示，Saucony今年在內地實行加盟店業務，預料下半年新增10多家加盟店，全年直營及加盟店合共新增約20至30家店。

庫存方面，楊鶯彬指出，去年下半年整個行業面對庫存壓力，公司已着手多個措施，包括縮減進貨量，並加大促銷力度，適當調低終端折扣率等，隨着下半年有多個節日，例如國慶、雙11及聖誕節等，將是另一次促銷的機會，預期庫存情況到今年底回復健康狀態。

特步昨日早段追高逾5%，觸及8.16港元高位，惟中午派成績後，股價應聲下跌，最多跌1.2%至7.66港元喘定，收報7.75港元，無升跌。

## ETF沽空比率高 港交所：市場情緒正面

【大公報訊】港交所(00388)發表網誌指，市場憂慮部分ETF(交易所買賣基金)的沽空比率大幅上升，但其實沽空比率偏高反而可被解讀為市場情緒「正面」、購買需求旺盛。

網誌以盈富基金(02800)為例，在7月19日，盈富基金成交額達到198億元，主要由於內地投資者透過南向通淨買入92億元。但當日盈富基金的沽空比率達到77%。到了7月20日，雖然盈富基金的成交金額也達到197億元，但沽空比率卻急降至9.7%。

沽空比率是指沽空金額佔成交金額的比例。證券界人士表示，投資者若看淡後市，便有很多看跌的ETF可以選擇，不用去沽空，沽空要借貨也要付利息，成本反而更大。

其實，ETF有莊家去維持流動量，這些莊家不會持有大量ETF作存貨，只會透過ETF的申購及贖回機制來管理庫存。若市場突然需求很大，莊家的做法是在二手市場先沽空，然後等發行商在一級市場創建新的ETF單位再交給莊家回補沽空的倉位。這樣做其實是為了維持流動

性，試想想，若愈來愈多人買，而莊家又不做對沖，那莊家便等同與散戶「對賭」？那便失去了維持流動性的意義。

### 市場看好後市 莊家需增對沖

港交所網誌也稱，沽空比率上升也代表愈來愈多人買，市場看好後市才會看到成交量大增，莊家的對沖活動也大幅增加，而當時盈富基金除了成交量大增，買賣差價也維持狹窄，證明莊家的沽空活動有助維持市場平穩運作。

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：「珠海南一企打響『五折』賣房第一槍，金灣區某知名樓盤備案價每平米2.8萬元(人民幣，下同)，開發商打折賣每平米1.4萬至1.5萬元」的消息引起廣泛關注。據了解，該項目為金灣·寶龍城。媒體引述珠海金灣區住建局一主管房地產交易科的工作者表示，在珠海，當地房地產開發商可以每個季度向珠海市住建局申請調整一次新房備案價，寶龍城項目採取的降價推盤做法為合理的市場行為。只要售價不低於備案價的八五折，就可以正常辦理網簽。

位於珠海金灣區航空新城的金灣·寶龍城(預售證備案名為金灣寶龍廣場)由寶龍地產和雅戈爾置業共同操盤。2020年項目取得預售證，部分在售樓盤預計在明年6月交房。

根據珠海住建局官網最新公示信息，7月26日，金灣寶龍廣場三期D區域的196套房源調價後備案每平米均價為18967元。而此前的4月3日，D區域已有214套房源的備案均價由2021年最初的每平米26889元下調至每平米20804元。據物業中介透露，項目最初備案價確實在每平米2.4萬至2.8萬元，實際銷售均價每平米也在2.5萬至2.6萬元。

### 加快套現 誰先劈價誰得益

上述金灣區住建局人員稱，目前珠海市對新建商品房備案價每季度上調有比例限制，但對下調無比例限制。近期部分開發商或希望通過以價換量，加速回籠資金或盤活其他區域的樓盤。有不願透露姓名的廣東房地產資深專家認為，新房「打五折」出售會對周邊樓盤的樓價和銷售造成很大的衝擊。「其實這是一個囚徒困境。誰能率先打折，誰就最先受益。但這會對樓市造成比較大的衝擊，如果處理不慎，還會導致三四五線城市的樓市泡沫破裂。」