

內地穩樓市漸顯效 大行齊唱好 融創飆34%

內房領漲 恒指9月開局升近500點

內地出台穩定樓市組合拳，提振投資者入市信心，港股在9月份首個交易日高開高走，恒指全日報升462點。內房股是市場焦點。融創中國（01918）股價飆高34%；世茂（00813）股價有兩成進賬。摩通指出，伴隨內地一線城市放寬首套房貸款，相信可以釋放被壓抑的換樓需求，帶動一線城市樓市銷售短期復甦；高盛同樣預期內地寬鬆房貸措施，有助恢復購房者信心，資本雄厚的房企有望獲得更強勁的毛利率及增長復甦。

大公報記者 劉鏞豪

內地多個部門上周連番出台支持房地產市場措施，包括放寬首套房貸款，統一首付比例，鼓勵銀行調整現有按揭貸款利率。受政策支持，內地過去周末睇樓量爆升，分析預期今年樓市有望重現「金九銀十」盛況。在消息沖喜下，內房股昨日大幅造好，融創中國股價單日大漲34%，收報1.26元；世茂股價升20%，報0.72元；碧桂園（02007）股價升14.6%，報1.02元。

「金九銀十」有望重現

另外，個別內房股升幅冲高回順，龍湖集團（00960）股價曾升13.4%，收市時升8.3%，報17.9元；越秀地產（00123）股價曾升11.1%，收市時升4.9%，報10.2元。

摩通表示，北京、上海在9月1日實施「認房不認貸」，有見於這兩個城市首套房、二套房的首付比例差距較大，「認房不認貸」所發揮的影響力較大。摩通認為，國資背景的房企為最大受惠者，可關注在北京有較多業務的中國海外（00688）、華潤置地（01109），及在上海有較多業務的保利置業（00119）等。摩通補充稱，杭州、濟南曾出台類似措施，當地樓市銷售短期已見改善，可是隨後冷卻。儘管如此，摩通相信，一系列措施可以穩定樓市。

高盛預期，內地房貸寬鬆措施，有助恢復購房者信心，緩解家庭利息支付壓力。雖然內房行業持續虧損，但內房企業資產負債表強勁，且獲得資本的房企未來幾年有望取得更強勁的毛利率及增長復甦。高盛把中國海外納入為首選股，並給予中海宏洋（00081）、華潤置地、中國金茂、綠城中國（03900）、龍湖「買入」評級。

碧桂園昨晚公布8月合同銷售金額及合同銷售建築面積，分別為79.8億元（人民幣，下同）及約83萬平方米，分別下跌72%及76%。

另據內媒引述知情人士報道，碧桂園擬旗下「21碧地03」等7隻債券展期3年，7隻債券餘額約103.06億元。不過，雖然碧桂園已就上述的境內債作出安排，但目前其境外債券則未有明確的處理措施，惟外電報道指，碧桂園已告知債券持有人，已劃付昨日到期的一隻以馬來西亞林吉特計價的債券票息。

高盛首選中海外

整體大市表現，恒指全日升462點，收報18844點。科技指數升125點，收報4305點。主板成交額1526億元，較上日增加11%，交投連續第5日上升。港股通成交額455億元，增加69%，淨買入43億元，增加53%。展望後市，博威環球證券金融首席分析師聶振邦指出，恒指上周在18500點遇到阻力，昨日一躍突破。若果能夠回補8月中旬下跌裂口頂部（19046點），並且能夠企穩兩個交易日，後市可以看高一線。他續稱，恒指現水平已具備中線投資價值，投資者不妨在現水平分注入市，指數若回調至18500點水平加注，惟跌穿18500點便要沽貨離場。

天風證券認為，內地樓市新政有望推動宏觀經濟預期改善，加上港股流動性環境邊際改善，港股有望望反彈趨勢。中期來看，港股科網企伴隨AI大模型發展逐步兌現增量價值，有望吸引資金增持；看好業績有望修復的平台龍頭，如騰訊（00700）、美團（03690）、阿里（09988）；復甦趨勢下港股彈性標的，如微盟（02013）、哩哩哩（09626）。



恒指近期強勁反彈

內地一線城市已放寬首套房貸款，相信可以釋放被壓抑的換樓需求，帶動一線城市樓市銷售短期復甦；可關注中國海外、中國金茂、保利置業

國泰君安

內地政策預期升溫，美國加息周期接近尾聲，港股或有上漲的窗口期；關注恒生科技指數、互聯網零售等板塊，另外關注在港股市場具有估值優勢的內地房地產產業鏈

天風證券

內地樓市新政有望推動宏觀經濟預期改善，加上港股流動性環境邊際改善，港股市場將延續反彈趨勢。中期看好，港股科網公司伴隨AI大模型發展，兌現增量價值，並吸引資金增持

高盛

預期內地近期房貸寬鬆措施，有助恢復購房者信心，適度緩解家庭利息支付壓力。雖然內房行業持續虧損，但內房企業資產負債表強勁，且獲得資本的房企未來幾年有望更早、更強勁的毛利率及增長復甦

中金

短期需求端政策落地超預期有望提振投資情緒。建議布局物管板塊，逢低布局穩健型物管企標的，把握估值修復機會

憧憬估值修復 內銀內險股爆升

資金追捧

在優化內地樓市措施後，內房股昨日飆升，內銀、內險板塊亦獲得資金追捧。招商銀行（03968）股價升8.8%，收報33.75元；郵儲銀行（01658）股價升4.9%，收報4.06元；工商銀行（01398）股價升3.6%，收報3.73元。浙商證券指出，存款降息可部分沖按揭降息影響，對內銀股淨息差影響或較市場預期為小。此外，人行首提銀行合理利潤，有助改善市場對銀行息差、盈利的擔憂。後續一攬子化債方案有望出台；繼續看好銀行估值修復。浙商證券測算，2023年以來存貸款政策，對內銀股2023、2024年息差影響為分別下跌4個及2.3個基點。若果把存款、貸款分開，貸款端對內銀股2023、2024年息差的影響為分別下跌8.2及8.3個基點；存款端對2023、2024年息差分別推高4.2個及6個基點。

內險股表現，國壽（02628）股價升8%，收報12.86元；太保（02601）股價升7.9%，收報19.38元；平保（02318）股價升6.7%，收報50.1元；新華保險

（01336）股價升5.6%，收報20.75元。華西證券指出，「認房不認貸」等房地產政策，保險資產端預期有望修復，板塊近期活躍度有望進一步提升；建議關注受益於地產政策的平保；負債端轉型領先的太保；資產端彈性較大的新華保險；以及負債端具有較高韌性的中國人壽。另外，在存款利率再次下調的背景下，對於保本追求長期收益的需求而言，保險產品仍有優勢。

內銀內險股全線向上

股份	昨收(元)	漲幅
內銀股		
招商銀行(03968)	33.75	+8.8%
郵儲銀行(01658)	4.06	+4.9%
工商銀行(01398)	3.73	+3.6%
建設銀行(00939)	4.34	+3.3%
內險股		
中國人壽(02628)	12.86	+8.0%
中國太保(02601)	19.38	+7.9%
中國平安(02318)	50.1	+6.7%
新華保險(01336)	20.75	+5.6%

金管局：港銀對內房敞口風險可控

無需過慮

金管局總裁余偉文表示，內地經濟增長放緩，以及內地房地產行業陷入困境，使大家對宏觀前景感到焦慮，導致市場情緒下跌。不過，他指內地政府已採取一系列措施，以支持房地產市場和經濟，相信假以時日會有所起色。

內房債務違約問題備受關注，余偉文在「2023財資市場高峰會」上致辭說，無論是對個別地產開發商還是在個別銀行層面，都不存在風險過度集中的情況。

另一方面，金管局一直在提醒銀

行保持審慎的信貸評審準則，並審慎管理對高槓桿企業的信貸敞口。儘管本港銀行的不良貸款率逐漸上升，內房敞口對本港銀行體系帶來的風險可控。

金管局副總裁阮國恒上月出席銀行公會例會後表示，根據截至6月底的初步數字顯示，本港銀行體系的不良貸款率較3月底（1.45%）再稍為上升，惟上升速率未算太快，主要與內地房地產的風險敞口相關。他指金管局與業界早於6、7年前已開始管理相關風險，暫時估計風險可控。

大公報實習記者李樂兒

一線城實施認房不認貸 市場活躍度提升

熱度持續

北京「認房不認貸」上周落地後，目前包括民生銀行北京分行、工商銀行北京分行等，已有多家銀行開始執行「認房不認貸」的相關政策。此外，「認房不認貸」在一線城市全部落地，市場活躍度提升。

據內媒引述民生銀行北京分行相關負責人表示，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在北京名下無成套房，不論是否已利用貸款購買過住房均按首套房執行住房信貸政策；在北京名下有成套住房的則為二套房。工商銀行北京

分行相關負責人亦指出，目前北京首套房及二套房的認定已經按照新政策開始執行。此外，報道稱，當前北京地區首套房和二套房貸款首付比例以及利率暫無變化。

此外，從上周內地樓市熱度看，京滬成交脈衝式上漲，房價整體保持平穩。廣州樓市的人氣與成交均明顯回暖；多個頭部房企的旗下項目均表示已經開始接受首套房首付20%，但具體結果仍以銀行審批為準。而據深圳市房地產中介協會（簡稱深房中協）發布數據顯示，第35周（8月28日至9月3日）深圳二手房（含自助）錄得641套，環比

下降3.9%。深房中協指出，錄得量出現下降分析主要有兩方面原因，一是上周恰逢颱風來襲，其間成交量較少；二是「認房不認貸」政策落地後，轉化為成交需要一定時間。

中國人民大學國家金融研究院院長、國家一級教授吳曉求昨日出席一研討會時表示，房地產是國民經濟中的一個重要產業，和人民的生活密切相關，如果錢交了但房子沒了，那麼說明這種制度設計是令人困惑的，房地產風險理應由房地產商承擔。近期，中央針對房地產市場密集出台了一系列政策，這些政策是恰當的，相信會慢慢見成效。

新世界內地住宅銷售大增1.4倍

【大公報訊】受惠內地持續推出措施提振置業信心，新世界發展（00017）在內地的住宅銷售率先逆市增長，跑贏同業，在7月及8月合約銷售額逾41.5億元（人民幣，下同，約44.7億港元），按年增近1.4倍，今年首8個月銷售業績亦已超過100億元。

灣區長三角貨源儲備充足

新世界發展執行董事、新世界中國董事兼行政總裁黃少媚表示，集團的戰略性布局，配合高質量發展策略和品牌優勢，加上在粵港澳大灣區和長三角地區的充足貨源儲備，以及內地連番推出利好房地產的措施出台，

相信有利集團之後推出的項目，保持盈利增長。

在全國各地的住宅銷售業績中，粵港澳大灣區及長三角市場貢獻新世界中國91%營業收入，單是大灣區項目的毛利率約60%。其中，與廣州地鐵合作發展的廣州新世界耀勝尊府於今年3月推出，自開售以來累計銷售已超過25億元。

上海項目二次加推即售罄

另外，還有加推的嶺南新世界等項目，上海天匯匯項目第二次加推隨即售罄。至於位於廣州增城的新世界廣匯尊府，成交均價連每平方米3.6萬

元，刷新區內紀錄。

內地近期推出一系列利好房地產市場的政策，包括「認房不認貸」和「認房不認貸」等，大行發表報告認為，相關措施有助短期帶來正面作用，尤其是一線城市的樓市有望回升。

黃少媚提到，集團正陸續籌備數個重量級項目，包括位於廣州白鵝潭的新世界白鵝潭項目，有望於年底推出市場。至於杭州新世界·城市藝術中心一期商業部分，亦將於年底開售，廣州耀勝新世界廣場項目，則預計在2025年5月全面開業，同時多個項目將陸續在明年推出市場。

太地斥百億競投浦東兩地皮

【大公報訊】太古（00019）及太古地產（01972）昨晚聯合公布，太古地產已透過旗下公司，入標競投上海陸家嘴（600663）及前灘國際持有的兩幅上海浦東新區地皮各四成股權，合共涉資97.1億元（人民幣，下同）。而太地則為兩幅地皮的唯一合資格競投人，若交易成功，預計將構成須予披露交易。

是次分別由太地全資附屬公司錦洋及聯峰入標，向上海陸家嘴收購上海洋涇地塊及向前灘投資收購上海前灘地塊，代價分別為65.94億元及31.16億元，合計97.1億元。目前洋涇地塊由東家公司持有，東家公司則由上海陸家嘴及陸家嘴開發分別持有其40%及60%股權。

而前灘地塊則由耀龍公司持有，耀龍股份佔耀龍公司的註冊資本40%，耀龍公司則由前灘投資及陸家嘴開發分別持有其40%及60%股權。前灘投資由上海陸家嘴及上海浦東土地控股（集團）有限公司分別持有其70%及30%股權。

彭國邦：銳意拓展內地業務

太古地產行政總裁彭國邦表示，公司正銳意拓展在內地的業務投資，希望發展更多項目。參與這兩個投資機會正體現了公司積極擴展的發展策略，彰顯了太古地產對投資中國內地的長期承諾。

上述兩塊地皮皆位於上海浦東新區中心地帶，現時預計將發展作零售、辦公及住宅用途。