

萬科否認高層限出境 目標兩年減債千億

傳準備1300億人民幣資產 用作新貸款抵押品

近期陷入債務危機的萬科（02202）向市場派定心丸。萬科董事會主席郁亮等管理層14日召開境內外投資者會議，表明公司已制定一攬子方案，以穩定經營和降低負債，並能夠妥善化解這些階段性壓力，公司否認有關集團高管遭限制出境的傳言。外電引述消息人士指，萬科準備了約1300億人民幣的資產包作為抵押，尋求銀行的新貸款。

大公報記者 彭子河

內地債務危機未有緩和跡象。針對近期消息，萬科日前召開投資者交流會，郁亮與公司總裁祝九勝、董事會秘書朱旭出席。媒體報道，萬科管理層於投資者會議上坦言，當前萬科流動性短期承壓，確實遇到階段性經營性困難，惟目前已制定穩定經營和降低負債的方案，能夠妥善化解該階段性壓力。消息人士引述萬科管理層指，只要條款合適，公司願意出售或質押其餘資產以獲得資金，但將不會出售物業管理子公司萬物雲（02602）和長租公寓這兩項核心資產的控股權。據悉，出席會議的機構據報包括花旗、瑞銀、中金、大摩、中信証券等。

首先立足「自救」按時交樓

萬科管理層表示，公司將首先立足「自救」，立足自身能力和資源自我化解風險，對所有在手業務，全部重新打開和檢視，分類進行梳理，並制訂針對性方案。其次，萬科將用足現有的各類融資工具，公司已積極調集各一線力量，以用好用足中央出的一系列有利於行業化解風險的政策性融資工具。萬科管理層重申減債目標，希望使用中央出臺的政策性融資工具，在各金融機構的支持下，今明兩年的債務規模將下降1000億元人民幣，化解債務風險，按時高品質交樓。

此外，濟南萬科總經理肖勁被帶走調查消息曝光後，萬科高層出走不回國等傳言不斷，當中包括原華中區域首席合夥人蔡平、原總部協同中心牽頭合夥人王潤川等，其後更有指



▲萬科日前召開投資者交流會，董事會主席郁亮（圖）、總裁祝九勝、董事會秘書朱旭出席。

「萬科所有集團副總裁及以上級別，目前都被邊控了」等消息。

煙台實名舉報 調查後不予立案

萬科回應稱，不存在相關情況，指集團管理層境外公務出行正常進行，祝九勝周（14日）剛剛從香港考察項目回來，聯席總裁朱保全飛往日本進行業務考察。祝九勝同日在微信朋友圈發消息指「香港樓市撤辣後，項目銷售給力」，而相關信息的定位顯示為香港，似為「被邊控」傳聞鬧虛。

至於煙台的實名舉報事件，萬科管理層表示，公安機關經過3個月調查取證後作出決定不予立案。關於事件中的稅務問題，萬科明確表示，稅務機關對煙台萬科進行稽查，萬科不存在拒不交賬的情況，目前稅務機關亦沒有認定煙台萬科存在偷逃稅款之主觀故意，合作項目中不存在所謂萬科管理團隊私人利益。



▲萬科表明，將不會出售萬物雲和長租公寓兩項核心資產的控股權。

萬科會議釋重要訊息

- 承認流動性短期承壓，遇到階段性經營性困難
- 已制定一攬子方案穩定經營和降低負債
- 不會出售物業管理子公司萬物雲（02602）和長租公寓這兩項核心資產控股權
- 否認集團高管遭政府限制出境的傳言
- 今明兩年債務規模將下降1000億元人民幣
- 目前稅務機關沒有認定煙台萬科存在偷逃稅款之主觀故意
- 市傳準備了約1300億人民幣的資產包作為抵押尋求銀行新貸款

內房近期動態

內房	近期動態
萬科（02202）	市傳準備約1300億人民幣的資產包作為抵押，尋求銀行的新貸款。集團表明將不會出售物業管理子公司萬物雲（02602）和長租公寓這兩項核心資產的控股權
恒大（03333）	中證監指恒大涉嫌債券信息披露違法違規，包括債券涉嫌欺詐發行，對其處以41.75億元人民幣罰款。恒大因重組方案欠缺進展，被香港法院正式頒令清盤
碧桂園（02007）	遭Ever Credit向香港高等法院提出清盤呈請，涉及約16億元的貸款及利息，呈請的首次聆訊日期定為今年5月17日
融創（01918）	去年11月，融創的境外債務重組計劃正式通過及生效，相關債券已經完成發行
世茂（00813）	被中國建設銀行（亞洲）在高等法院提出清盤呈請，涉及金額約15.795億港元
龍湖（00960）	已提前償還20億元人民幣銀團貸款，還清於2024年1月到期總額153億元的債務

白名單穩步推進 廣東83項目放貸119億

【大公報訊】多地房地產項目「白名單」穩步推進。廣東省住建廳、國家金融監管總局廣東監管局、深圳監管局日前聯合召開全省城市房地產融資協調機制工作調度視訊會議。會議通報了廣東省全省城市房地產融資協調機制工作進度。截至3月底，全省有177個項目獲得銀行授信524億元（人民幣，下同），83個項目已獲得貸款發放119億元。

各地1979項目獲授信4690億

內媒引述住建部的消息顯示，截至3月末，各地推送的「白名單」項目中，有1979個項目共獲得銀行授信4690.3億元，1247個項目已獲得貸款

發放1554.1億元。國務院副總理何立峰日前在河南鄭州調研房地產工作並主持召開座談會時表示，加快推進城市房地產融資協調機制落地見效，對符合「白名單」要求的合規房地產項目要積極給予資金支持，做到「應貸盡貸」，保障項目按時建成交付，切實保障購房人的合法權益，穩定預期，促進房地產市場平穩健康發展。對納入「白名單」的項目，金融機構要優化貸款審批和發放流程，加快放款速度，支持項目建設竣工。對暫不符合「白名單」要求的項目，抓緊拿出有針對性的解決方案。對開發貸款和預售房款，要優化賬戶管理和資金監管，確保封閉運行，嚴防違規挪用。

易居研究院研究總監嚴躍進向記者表示，各種信息預示着，決策層對今年開展的融資協調機制工作的「復盤」和最新部署已經展開，加之各地因地制宜調整優化房地產政策，預計各地後續會有進一步創新政策，更加確保政策精準，促進房地產市場平穩健康發展。

分析料制度進一步優化

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉等多位專家向記者表示，「白名單」制度是當前「保交樓」、「防風險」的一劑良藥，可以預期，此項制度本身也將進一步優化，將會盡可能地讓更多項目納入「白名單」中，從而進一步有效化解房地產風險。

一年期MLF貸息維持2.5厘 專家：銀行息差壓力大

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中國人行連續兩個月平價縮量續作MLF（中期借貸便利）。面對本周三到期的1700億元（人民幣，下同）MLF，人行昨日開展了1000億元1年期MLF操作，中標利率自去年9月以來已連續8個月維持2.5厘。人行同時還開展了20億元7天期逆回購操作，利率維持1.8厘不變。人行介紹，此次操作旨在維護銀行體系流動性合理充裕。分析稱，目前機構對MLF資金需求偏弱，市場流動性也合理充裕，縮量續作MLF有助於實現市場供需平衡。鑒於中國經濟復甦表現理想、銀行淨息差壓力仍大，以及2月LPR（貸款市場報價利率）已超預期下行，本月LPR大概率保持穩定。

本月LPR貸息料不變

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華表示，信貸集中投放壓力最大階段已經過去，目前機構對MLF資金的需求相對偏弱。與此同時，國債利率年初至今始終處在低位，存單利率下行並已顯著低於1年期MLF利率，市場流動性也合理充裕，本月MLF平價縮量續作符合預期。他續稱，中國經濟、物價均呈現復甦態勢，一季度實體融資保持較高水平，融資成本穩中有降，MLF利率持穩表明當前政策利率

率水平仍在合理區間。

周茂華坦言，除MLF利率持穩因素外，今年以來中國經濟復甦和實體融資表現均較理想，加之銀行淨息差壓力仍大，且2月LPR報價已超預期下行，本月LPR大概率將保持穩定。他判斷，人行穩健貨幣政策料偏積極，在保持流動性合理充裕的同時，配合好積極財政政策的實施，不斷暢通政策效果傳導，提升金融資源投放的均衡性，「降準、降息，以及結構性工具仍在貨幣政策工具箱中，未來人行將靈活搭配、相機而動」。

預測存息下調才到貸息

申萬宏源策略首席分析師王勝指出，「提振內需、穩定匯率」是當前貨幣政策的兩大聚焦點，兩者相互交織影響，需要人行相機抉擇確保「內外均衡」。

王勝強調，目前政策利率與市場利率之間的息差已回歸到相對合理的水平，短期看降息的必要性已經下降，未來行政策仍將繼續引導實體經濟融資成本的下降，預計存款利率或有必要進一步下調。他相信，未來存款利率的下調有望先於貸款利率，初步判斷貸款端降息有望在今年7月後落地，降準操作或在9月出現，屆時降準幅度預計25個基點。

內地個人房貸息3.71厘 首次低於企業貸息

【大公報訊】最新披露的數據顯示，3月份新發企業貸款加權平均利率以及新發個人住房貸款利率分別為3.75厘、3.71厘，首次低於企業貸款利率。隨着近期越來越多的城市取消首套商業性個人住房貸款利率下限，未來新發個人住房貸款加權平均利率有望進一步降低。

貸款利率一定程度上體現了金融管理部門引導信貸流向何處的政策思路。央行的數據顯示，3月份新發企業貸款加權平均利率為3.75厘，比上月低1個基點，比上年同期低22個基點；新發個人住房貸款利率為3.71厘，比上月低15個基點，比上年同期低46個基點，均處於歷史低位。目前5年期以上LPR報價為3.95厘。上述數據意味着，新發個人住房貸款加權平均利率有紀錄以來首次低於新發企業貸款加權平均利率。

綜合考慮到引導物價溫和回升和穩增長政策仍需發力，東方金誠首席宏觀分析師王青預計，年中前後MLF利率仍有望下調，降幅或在0.1至0.2個百分點左右。「這既有助於促進消費、擴大投資、改善預期，也有利於帶動LPR報價聯動調整，從而引導居民房貸利率較快下調，推動房地產行業盡快實現軟着陸

等。」新余、九江、青島、南昌、煙台、贛州、潮州、汕尾、濟寧、福州等城市早前宣布，自4月起階段性取消首套房商業性個人住房貸款利率下限，預計未來新發個人住房貸款利率還有望進一步下降。

易居研究院研究總監嚴躍進表示，「取消首套房商貸利率下限，是當地根據房價或房價指數走勢、房貸定價規則作出的靈活調整。」多地取消轄區首套房商貸利率下限，這是二季度開始各地購房政策放寬的典型案列，也進一步說明二季度政策基調寬鬆的方向。

「隨着房價持續調整，多數城市將根據《通知》調整房貸利率下限，帶動百城房貸利率進一步下行，同時按揭成本的下降有助發部分購房需求，有利市場逐漸企稳修復。」國金證券表示。



▲近期越來越多城市取消首套商業性個人住房貸款利率下限，未來新發個人住房貸款加權平均利率有望進一步降低。

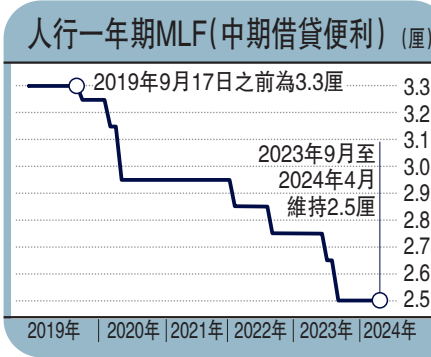
人行：處置存量風險 遏制增量風險

【大公報訊】中國人行近日召開2024年金融穩定工作會議。會議強調，今年要繼續按照「穩定大局、統籌協調、分類施策、精準拆彈」的方針，持續有效防控化解重點領域風險。要加強從宏觀視角對金融穩定總體形勢的分析，健全風險監測評估體系，完善系統性風險認定機制，強化風險提示和早期

預警。要有力有序有效處置存量風險，進一步健全具有硬約束的風險早期糾正機制，遏制增量風險。

此外，要持續完善風險處置機制，強化金融穩定保障體系，構建防範化解金融風險長效機制，牢牢守住不發生系統性金融風險的底線。會議指出，去年人行堅持對風險早識別、早預警、早暴

露、早處置，有效防範化解金融風險，強化金融穩定保障體系，推動深化金融體制改革，助力金融高質量發展和金融強國建設，各項工作取得積極成效。去年，銀行、保險、證券業金融機構主要經營和監管指標均處於合理區間。隨着宏觀經濟持續回升向好，中國金融體系的穩健運行有更加堅實的基礎和支撐。



▲分析指出，未來行政策仍將繼續引導實體經濟融資成本下降。