

# 八部委聯手整治內地樓市

## 嚴打變相加價行為 分析料未來3年都不放鬆

住建部等八部委近日發文加強樓市調控，整治收取「茶水費變相漲價」、賣樓搭售車位、套取「經營貸」購房等違法違規行為，並強調對逾期不能償還債務、大規模延期交房、負面輿情較多等存在重大經營風險的企業實施重點監管；力爭用3年左右時間實現房地產市場秩序明顯好轉。業內人士認為，監管部門釋放明確信號，未來3年房地產市場的政策環境不會有明顯放鬆，房地產領域融資環境將持續收緊，流動性壓力較大的房地產企業風險可能不斷暴露。

●香港文匯報記者 海巖 北京報道

國家住建部會同國家發改委、公安部、自然資源部、稅務總局、市場監管總局、銀保監會、國家網信辦八部委聯合印發《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》提出，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等四大領域人民群眾反映強烈、社會關注度高的突出問題。

### 中介網媒均納入監管對象

具體來看，房地產開發商違法違規開工建設、未如期交付、房屋質量問題，開發商及中介等機構「捂盤惜售、囤積房源」，違規收取預付款和「茶水費」等變相漲價、網銷銷售車位和儲藏室，套取「經營貸」、「消費貸」等非個人住房貸款用於購房，非法規避房屋交易稅費等行為，都將受到嚴查和重點治理，政策重點仍是打擊樓市變相漲價及投機炒作行為。

租房市場和物業服務也納入調控，中介及金融機構違規開展住房租賃消費貸款、未規定辦理租金監管和資金歸集等問題，物業服務中的違規收費及違規經營行為，將被重點整治規範。

此次樓市整治的對象及參與部門都較以往擴大，房地產商、中介機構、住房租賃企業、物業服務企業、金融機構、網絡媒體及從業人員，均是整治規劃的監管對象。文件稱「持續加大懲處力度」，對違法違規的機構及個人將採取警告、停業整頓、吊銷營業執照和資質資格證書等措施，並予以公開曝光；涉嫌犯罪的移交公安司法部門依法查處。

### 重點監管高經營風險企業

參與此次樓市調控的部門增加到8個，除住建部、發改委、市場監管總局等部門外，自然資源部門負責查處未依法依規取得土地即開工等問題，稅務部門負責查處非法規避房屋交易稅費行為，金融監管部門負責查處信貸資金違規流入房地產市場等問題，公安部及網信辦也加入調控，查處非法集資、虛假信息等問題。

文件還特別強調，「對逾期不能償還債務、大規模延期交房、負面輿情較多等存在重大經營風險的企業，實施重點監管，提升風險防範化解能力。」

今年以來，房地產調控不放鬆，隨着房地產貸款集中度、嚴查經營貸和消費貸違規流入房地產、集中土地出讓等新政落地，房地產融資環境持續收緊，嚴監管下地產商融資受限。日前，身負巨額債務、屢屢被傳資金鏈緊張、流動性不足的恒大一度被金融機構凍結資產，引發市場震動及監管部門高度關注。

### 業界料融資環境將持續收緊

近日監管部門接連釋放樓市調控再發力的信號。央行早前表示，一系列房地產金融調控下，房地產企業核心經營財務指標明顯改善，銀行業金融機構房地產貸款、個人住房貸款集中度穩步降低。下一步，將繼續圍繞穩地價、穩房價、穩預期目標，持續完善房地產金融管理長效機制。住建部房地產市場監管司司長張其光指出，要強化省級政府的監督指導責任，對調控工作不力、房價上漲過快的城市要堅決予以問責。在土地端，着力建立房地聯動機制，推廣北京市的做法，限房價、控地價、提品質，建立購地企業資格審查制度，建立購地資金審查和清退機制。業內專家預計，隨着房地產領域融資環境將持續收緊，房地產企業風險可能會不斷暴露。



●住建部等八部委近日發文加強樓市調控，整治收取「茶水費變相漲價」、賣樓搭售車位、套取「經營貸」購房等違法違規行為。資料圖片

### 首10家最大債務內房公司

房企	總負債(億元)	「三道紅線」		
		淨負債率(%)	現金短債比	資產負債率(%)
中國恒大(3333.HK)	1.95萬	153	0.61	82.7
碧桂園(2007.HK)	1.76萬	55.6	1.9	80
萬科企業(2202.HK)	1.52萬	18.1	2.4	70.4
保利地產(600048.SH)	9,847	56.55	1.82	68.74
融創中國(1918.HK)	9,305	96	1.08	78.3
華潤置地(1109.HK)	6,128	33.3	2.23	59.7
龍湖集團(0960.HK)	5,724	67	4.24	67
中海外(0688.HK)	4,953	31.2	2.52	53.3
招商蛇口(001979.SZ)	4,838	28.8	1.23	58.84
新城控股(601155.SH)	4,556	43.65	2.6	74.12

註：所有數據以2020年末年報為準，貨幣單位為人民幣。

何謂內房  
三道紅線  
?

- 1 淨負債率低於100%可標綠，反之為紅。
- 2 現金短債比大於1可標綠，反之為紅。
- 3 資產負債率小於70%可標綠，反之為紅。

### 風險爆錶

## 內房今年要還債1.28萬億 史上最多

香港文匯報訊(記者 周曉菁)「三道紅線」出台一年，內房上市企業的整體負債規模穩步下降，房企償債能力普遍增強，但形勢依舊不容樂觀，有統計顯示，今年房企需償還債務的規模達到頂峰，年內要還清達1.28萬億元(人民幣，下同)的債務，歷史性突破萬億元大關，按年增36%。與此同時，房企的「隱形債務」也在以可觀的數字增加。

貝殼數據顯示，年內房企要還清總額達1.28萬億元，上半年分別為6,990億元和5,832億元，所有房企均處於還債高峰期，這也不難解

釋華夏幸福、藍光發展、甚至中國恒大(3333)，都接二連三地出現資金短缺問題了。這一數據直到明年償債規模才會有所收縮，維持在每年8,000億元左右的水平。

### 去年逾400房企破產

回顧一年前的數據，2020年上半年，前100家上市房企的有息負債規模達7.8萬億元，其中88家房企有息負債規模超過100億元，5家房企有息負債規模更超過3,000億元。2020年全年，全國更有超過400家房企宣布破產。

高壓之下，房企使出渾身解數降

槓桿，資產負債率、淨負債率、現金短債比幾個關鍵數據都有了不同程度的改善。今年上半年房企境內外債券融資累計約5,480億元，同比下降了16%，證明了調控槓桿初見成效。

### 「隱形債務」更恐怖

但另一邊，房企的「隱形債務」卻在大規模增加，即應付票據及應付賬款。截至2020年末，上市房企的應付賬款及應付票據規模增至約3.54萬億元。這也意味着，即使大部分房企滿足了「三道紅線」，但房企的償債能力可能被普遍高估。

以恒大為例，2020年底，其官方有息負債總額為7,165億元，但其商業票據總額為2,057億元，較2019年增加24%，較2015年增加390%。雖然今年6月底，恒大稱有息負債降至5,700億元，惟分析師直言，其未償還票據實際規模可能還要大得多，因並非所有的商業票據都整合進其財務報表中，而且旗下其他部門也會發行商業票據。

也正是意識到潛在風險的存在，路透早前引述消息稱監管部門即將出手，將試點房企的商業數據納入監控範圍，要求隨「三道紅線」數據每月上報。

### 避之則吉

## 分析：投資者應避免沾手內房板塊

香港文匯報訊(記者 岑健樂)中國恒大(3333)近期盛傳財困，昨日恒大股價再度全線下跌，中國恒大跌7.04%，收報7.26元；恒大汽車(0708)跌10.45%，收報14.22元；恒大物業(6666)跌5.19%，收報6.57元。有分析員認為，恒大事件反映中央嚴格執行房地產開發商「三條紅線」政策，隨着整頓及重組，相關股份料會相當波動，宜避免沾手內房板塊。不過，市場昨有進取的投資者趁低撈恒大債券，期望能藉此獲利。

### 黃德几：恒大債券違約風險高

恒大事件持續發酵，金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，不看好恒大系以至內房股及內房債券的前景，因為恒大事件反映中央嚴格執行房地產開發商「三條紅線」與「房住不炒」的政策，由於不少內房企業的負債率高企，而「房住不炒」的政策將令它們賣樓收入增長有下行壓力。

對於有進取的投資者趁低撈恒大債券，期望能藉此獲利，他認為此舉風險甚高，因為恒大事件持續發酵，甚至包括滙豐在內多間主要本地銀行，停止為恒大位於香港的未竣工樓盤買家提供樓花按揭貸款申請，在恒大財政狀況欠佳的情況下，相關債券可能會違約，令投資者蒙受全部損失。

在一眾內房股中，他認為負債率較低，財政狀況較為健康的中海外(0688)表現會比較好。不過，由於行業前景不太理想，他建議投資者應避免沾手此板塊，不論是股票還是債券，因為投資者入市後蒙受損失的風險不低。

### 內房股偏軟 中海外逆市升

昨日其他主要內房股股價表現大都偏軟。其中，綠城中國(3900)跌6.22%，收報10.56元。佳兆業集團(1638)跌3.28%，收報2.36元。融創中國(1918)跌1.87%，收報23.65元。碧桂園(2007)跌1.67%，收報8.25元。富力地產(2777)跌0.85%，收報8.13元。萬科企業(2202)跌0.22%，收報22.6元。負債率較低，財政狀況較為健康的中海外，昨日則逆市升1.54%，收報18.42元。

# 金管局關注後 傳銀行重批恒大樓花按揭

香港文匯報訊(記者 岑健樂、馬翠媚)中國恒大(3333)近期盛傳財困，包括滙豐在內的多間銀行停止接受恒大於香港未竣工樓盤的買家樓花按揭申請，消息指，在金管局對銀行此舉表達關注後，銀行態度有所軟化，部分銀行正在重新考慮批出按揭的決定。而據按揭界統計，估計今次受影響的恒大樓花買家約58位。

### 阮國恒：銀行須對客戶公平

金管局副總裁阮國恒昨出席銀行公會例會時表示，不評論個別銀行對個別樓盤或者客戶的處理手法，又指銀行年中有很多商業決定都無需要事先與金管局商量才進行，但他強調金管局對銀行要求很清晰，就是風險為本，若銀行採取商業決定或行為，特別對客戶長期財務安排有較重大影

響，銀行必須對客戶公平，相信業界對有關要求非常清晰，他又強調金管局與業界一向溝通頻繁，但不便評論溝通的內容。

市場消息則指，在有銀行停批恒大樓花按揭申請的消息傳出後，金管局向相關銀行表達關注，了解它們對恒大樓盤按揭的處理手法，並着銀行回覆。消息透露，金管局向銀行查詢其是否受理恒大樓盤的按揭貸款申請，如不受理，有沒有通知前線？有沒有通告？有沒有常見答問(FAQ)給予客戶作為指引？倘不受理，到底是已批按揭不做，還是新申請按揭不做？市場人士指，金管局向銀行發出訊息，帶有銀行處理手法太硬，恐會影響銀行形象的意思，並希望銀行有措施盡量協助客戶。故部分銀行重新考慮批出按揭的決定。

### 恒大或失盛京銀行控制權

另一方面，恒大在盛京銀行(2066)的控制權或有變數。恒大現持股36.4%，是盛京第一大股東。據盛京銀行的官方網頁表示，瀋陽市委常委、市長高偉前日在該行調研時，指出市委、市政府高度重視盛京銀行改革發展，支持市屬重點國有企業在行業監管部門指導下，逐步增持盛京銀行股份。

高偉表示，盛京銀行作為東北地區最大的總部銀行，近年來實現了轉型發展，結構優化，真實反映經營成果，在金融支持遼寧地區重點項目、支柱產業、智能製造、小微企業及服務市民中發揮龍頭作用。此外，高偉指出盛京要服務本土和實體經濟，加快建設成一家好銀行。盛京銀行昨收報7.14元，升0.24元或3.48%。



●阮國恒(左)強調金管局與業界一向溝通頻繁。右為施穎茵。記者 馬翠媚 攝