

內地樓市現築底跡象

上月9城市樓價漲 大部分地區跌幅收窄

內地70個大中城市房價繼續降溫。國家統計局15日發布數據顯示，11月70個大中城市中，新房價格環比上漲的城市有9個，二手房價格環比上漲的城市只剩3個。中原地產首席分析師張大偉認為，新房、二手房價格上漲的城市數量跌至個位數，為近年來罕見。但同時，市場顯現築底跡象，需求較為旺盛的一線城市或率先企穩。

●香港文匯報記者 海巖 北京報道



●專家認為，內地樓市顯現築底跡象，需求較為旺盛的一線城市或率先企穩。 資料圖片

國家統計局數據顯示，房價上漲的城市數量減少，漲幅明顯收窄。11月，新房價格環比上漲的9個城市中，三亞漲幅最高，為0.7%；杭州上漲0.5%，北京、銀川、岳陽、上海、西安、長沙、惠州漲幅均不超過0.3%。二手房價格環比上漲的3個城市分別是贛州、海口和唐山，漲幅最高為0.4%。

與此同時，新房和二手房價下跌的城市個數分別增至59個和63個，二、三線城市新房和二手房價格環比跌幅繼續持平上月或有所擴大，惟一線城市二手房環比跌幅收窄。

「11月房價整體延續回落態勢，預計後期房價跌幅將逐步收窄，」貝殼研究院首席市場分析師許小樂預計，後期住

房信貸環境將進一步改善，「因城施策」下可能有部分城市對首套房、改善性住房出支持性政策，將加快市場成交築底回升，減緩房價下跌壓力。

信貸環境改善有利回升

諸葛找房數據研究中心高級分析師陳霄認為，北京、上海、廣州二手房價均「三連降」，但11月跌幅都呈現一定的收窄趨勢。隨着近期以來信貸環境有所改善，一線城市市場行情或將率先好轉。

58安居客房產研究院院長張波指出，11月份是今年以來樓市降價程度較為明顯的一個月。隨着政策收緊空間見頂，市場逐步接近底部，部分城市和地

區的政策調整會陸續出台，以推進房地產平穩發展。張波預計，樓市降溫的態勢不會在12月出現急轉，春節前的市場仍將保持降溫，但降溫幅度預計會逐步收窄。

中央經濟工作會議重申堅持「房住不炒」的主基調，同時加強預期引導，探索房地產發展新的發展模式。近期房地產政策執行已有所糾偏，市場有觀點認為，隨着政策見底，房地產行業最壞時機已經過去。不過，最新數據顯示，房地產投資增速繼續下降，1-11月降至6%。拿地、新開工面積、銷售等先行指標降幅收窄。

房地產融資渠道邊際放鬆。央行日前發布個人房貸數據顯示，11月新增4,013

億元，環比多增532億元。中國銀保監會稱合理發放房地產開發貸款、併購貸款，證監會表示支持優質房企發債用於併購項目。

一線城市房價率先企穩

中原地產首席分析師張大偉表示，隨着房貸政策繼續緩和，市場在2022年一季度有望逐漸企穩，目前一線城市房價跌幅放緩，有望率先企穩。

信貸反彈之下，11月，一線城市二手房市場成交回暖。據中原地產數據，11月，上海二手住宅成交約1.5萬套，連續兩個月小幅回升；深圳二手住宅成交量突破2,000套，北京二手住宅成交量累計11,851套，環比上漲約兩成。

「實體清單」傳聞 推倒A股生物醫藥板塊

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）有外媒援引知情人稱，美國商務部預計將把20多家中國企業列入「實體清單」，包括部分涉及生物科技的企業，消息令昨日A股生物醫藥板塊整體表現不佳。醫藥巨頭藥明康德A股突然暴跌，最終以跌停收場。對此，藥明康德方面對媒體回應稱，目前公司經營情況一切正常。另外，泰格醫藥也跌超8%，康龍化成跌7%，昭衍新藥、美迪西、諾泰生物跌6%。

三大指數續下跌

滬深三大指數繼續調整，截至收市，滬綜指報3,647.63點，跌13.9點，或0.38%；深成指報15,026.21點，跌110.57點，或0.73%；創業板指報3,464.76點，跌30.3點，或0.87%。兩市共成交11,360.82億元。北向資金合計淨買入7.52億元。

北交所開市滿月運行平穩

另外，北京證券交易所（下稱「北交所」）正式開市已經滿月。數據顯示，北交所整體運行平穩有序，改革積極效應顯著。業內機構則普遍認為，北交所的市場地位與獨具特色的制度設計，為中國資本市場注入了新的活力，為中小企業提供了新的發展機遇。迄今為止，北交所市場成交顯著增加，上市新股集體上漲，市場參與熱情提升，專業機構積極入場，投資者入市意願增強。創新層、基礎層受到帶動，交投活躍度有效改善。

來自北交所的數據顯示，截至12月14日，北交所上市公司總數為82家，總股本為122.39億股，總市值為2,693.20億元，其中流通市值為1,052.56億元，當日成交金額為18.82億元。11月15日至12月14日，北交所合計成交478.97億元，第二周開始成交隨開市效應消退而逐步收窄，變化趨勢符合新設板塊一般規律。市場流動性較精選層期間改善，日均成交量較此前精選層增加3.07倍，股票日均換手率1.46%，較原精選層提高0.74個百分點，符合中小市值股票流動性特徵。首月11隻新股集體上漲，平均漲幅為110.84%；71隻平穩股票多數由開市前高位回調，但仍較改革消息宣布前上漲29.97%。從市場表現看，北交所日均振幅由開市首日的25.51%降至5.28%，股價逐漸趨於平穩；個股波動在預期的合理範圍內，價格走勢較為平穩，市場定價功能進一步完善。

傳內地正深入評估恒大資產債務

香港文匯報訊 據路透社報道，廣東省政府向深陷債務危機的中國恒大(3333)派出工作組後，知情消息人士對路透表示，中國政府層面正對恒大的資產和債務情況進行更深入評估，以了解企業在不訴諸拋售業務情況下的償還債務能力，然後再考慮國資救助的必要性和具體行動方案的可行性。恒大流動資金嚴重匱乏，以往的國資重組方式不一定適合恒大。恒大對此暫未評論。

資金缺口大 研合適處置方案

消息人士稱，從目前了解到的情況來看，恒大自身的資金匱乏情況比此前外界認為的「更為複雜」，要對其進行更深入明晰的資產剖析，包括可變現資產、是否存在隱匿資產等。目前並不急於推出任何處置方案。

雖然恒大的債務相對清晰，但需要更多時間來全面追溯其資產狀況。另一位知情人士也指出，目前最關鍵的是了解恒大「真實的資產情況」。未來即使由地方國資出手也可能只是「部分出手」。恒大的可流動資金嚴重匱乏，以

往的國資重組方式不一定適合現在的恒大。方案還沒最終確定，但非常明確的是，絕不允許有可履行債務的能力卻不作為的行為。至於具體落實什麼樣的措施，「現在還不好說」。

9月以來，身負逾3,000億美元債務重擔的恒大和其他資金緊絀的中國房企備受關注，他們的一舉一動牽動金融市場並產生連鎖反應。儘管中國監管層多次表態以安撫投資者，但市場疑慮未消，惠譽稍早將恒大評級調低至「限制性違約」，恒大上個月到期的8,250萬美元票息在30天的寬限期結束時仍未兌付。

地方國資介入重組機會大

廣東省政府此前向恒大派出工作組，其後有國資企業參與的恒大集團風險化解委員會成立，外界普遍認為恒大將展開國資重組。不過，消息人士稱目前重組是其中一種可能，並且重組計劃有多種形式還在制定調整中。

國資出手接盤窘境企業的案例不在少數，此次恒大由於所處行業特殊、盤子過大且資金缺口狀況嚴重，也注定以往



●消息指，恒大的可流動資金嚴重匱乏，以往的國資重組方式不一定適合現在的恒大。 資料圖片

的重組模式不一定適合恒大。以較受矚目的海航集團破產重組為例，其核心的航空主業引入民企遼寧方大集團作為戰略投資者，機場板塊則是引進地方國資背景的海南發展控股有限公司作為戰投。

中國上周召開的中國中央經濟工作會議要求，正確認識和把握防範化解重大

風險，壓實「企業自救主體責任」，透露出對恒大等類似風險事件的監管處置思路。

路透此前引述消息人士表示，地方政府已被要求幫助安排所在省份的國有企業參與恒大重組和資產出售。各地政府根據當地項目的不同情況和條件，通過地方國資介入進行重組、資產出售等。



●騰訊等五家公司與福瑞達生物簽訂戰略合作協議。 記者丁春麗 攝

騰訊招商局資本入股玻尿酸龍頭

香港文匯報訊（記者 丁春麗 濟南報道）在山東濟南舉行的2021健康產業發展高峰論壇上，深圳騰訊產業投資、招商局資本、山東省新動能基金、壹網壹創科技股份有限公司以及上海眾源資本五家公司與福瑞達生物股份公司（下稱：福瑞達生物）簽訂戰略合作協議。福瑞達生物是內地玻尿酸護膚產品龍頭企業，擁有頤蓮、瑗爾博士等多個品牌。

騰訊成福瑞達次大股東

上述五家公司作為聯合購買體合計認購福瑞達生物新增股份1,538萬股，增資額為73,824萬元人民幣（下同）。五家公司旗下企業各自出資數額為：騰訊創業出資35,134.4萬元，南通華華號出資10,000萬元，杭州翠蓮源出資10,000萬元，濟南動能嘉福出資14,000萬元，上海眾源二號出資4,689.6萬元。增資完成後，福瑞達生物註冊資本增至9,100萬元。山東福瑞達醫藥集團持股比例為78.34%，騰訊創業持股8.04%，成為第二大股東。

世界玻尿酸看中國，中國玻尿酸看山東，中國已是全球最大的透明質酸原料生產銷售國。而全球玻尿酸原料銷量排名前五的企業市佔率之和高達75%，且均在山東。山東擁有全球最大的玻尿酸產業集群，而這與福瑞達生物有着密不可分的聯繫。福瑞達生物被稱為內地玻尿酸護膚產品的開創者和領軍者，2021年上半年實現營業收入59,992.73萬元，淨利潤7,520.53萬元。

國際歐亞科學院院士、山東大學糖工程中心主任、魯商集團首席科學家凌沛沛表示，目前玻尿酸產業正處風口，山東玻尿酸企業要基於中國的技術打造國際品牌，在口服產品、抗衰老等方面創新研發，增強市場競爭力。

標普警告 內房不良貸款率或倍增

香港文匯報訊 內房債務危機未解，評級機構標普昨日表示，由於下半年中國房地產行業的困境加劇，到2021年底，中國銀行業的房地產不良貸款率可能會比今年年中增長逾一倍。中國銀行業的房地產不良貸款率在2021年年中為2.5%，2020年底為2%，到2021年底可能升至5.5%。該行預計，關鍵政策方向保持不變，並預計2022年房地產開發貸款零增長，2023年和2024年將有小幅增長。

標普表示，房地產行業面臨壓力，估計有大約三分之一的開發商陷入財務困境，這也將使2021年的整體不良貸款率提高約20個基點，可能會削弱銀行的盈利能力。該行認為，具有積極風險偏好或高度地理集中的銀行持有的抵押品緩衝可能較為薄弱，因此會承受更大壓力。事實上，中國銀保監會多次警告說，不良資產對銀行的壓力一直存在，9月末銀行業不良貸款餘額為3.6萬億元。

瑞銀估世茂明年343億境內外債到期

香港文匯報訊 投行瑞銀昨日發表報告估計，流動性備受關注的中國房地產商世茂集團(0813)明年1月將有約25億元人民幣的境內債券到期，到4月將有7億美元的境外債券到期。

該行推算，公司2022年全年將有價值44億美元（約343億港元）的境內、境外債券以及境外銀團貸款到期，該44億美元總債務並不包括1,200億元人民幣的表外債務。

1月到期債券成焦點

報告指出，世茂集團明年1月份債券到期將是值得關注的關鍵事件。倘若集團未能如期還款，相信會對內房板塊帶來負面影響，因其

是去年以合同銷售額計內地前10的開發商，且集團在幾個月前才被評為投資級別的開發商。

世茂集團本月初宣布擬配股籌近12億港元以償還債務等用途，瑞銀認為，集團下一步可能會出售其在香港的兩個發展項目，分別為九龍大窩坪項目和其與本地發展商合作的長沙灣維港匯住宅項目的權益，估計兩項目若出售可為集團回籠約16億美元。此外，集團亦有可能出售旗下物業管理分支世茂服務(0873)的股權。

富力擬83折回購優先票據

另外，廣州富力(2777)昨日表示，擬以折扣回購將於2022年1月到期的共7.25億美元5.75%優先

票據，將徵求票據持有人同意對現有票據條款建議修訂。

富力在港交所發布公告提出，債券持有人可選擇以原定價格賣出變現，但只可出售所持票據的50%；或是選擇全部賣出，但價格相當於是原來價格的83%。

同時還提到展期半年至2022年7月13日償還的選項。有關票據為富力間接全資附屬公司怡略有限公司於2017年1月發行的2.65億美元5.75%優先票據及其後增發4.6億美元5.75%優先票據。

富力公告又稱，若約收購和同意徵求未能成功完成，公司可能無法於2022年1月13日到期時全額贖回票據。截至公告日，該票據的未償還本金為7.25億美元。