

房企違約多地現爛尾樓業主擬斷供

施工資金流向不明 專家促政府嚴查

隨着房企違約潮持續，停工樓盤越來越多。近期內地多個城市多個開發商的樓盤相繼爆出爛尾，迫使業主聯名發布《停貸告知書》，表明不全面復工就斷供。從網絡上已公布樓盤來看，包括景德鎮恒大瓏庭、南昌新力城、武漢恒大時代新城、武漢綠地光谷星河繪、鄭州名門翠園、長沙新力鉅園等近20個項目。業內分析認為，當前房企流動性風險暴露加快，用於施工的資金流向不明，此類事情多發易引發骨牌效應，各級政府應積極排摸並嚴查樓盤爛尾情況。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

7月11日，長沙新力鉅園業主發布告知書，稱項目逾期未交房合計2,368戶，交房資金預估缺口達7億元（人民幣，下同），已售房源總金額10億元不知所終，項目若7月底之前不能全面復工則將強制停貸（即「斷供」）。類似強制斷供的業主申明近期比比皆是。7月10日，武漢綠地光谷星河繪全體業主聯名申請《停貸告知書》，顯示項目去年8月開始爛尾，涉及業主超過2,428名，預售回款達48億元。7月7日，武漢恒大時代新城業主也發布了強制停貸告知書，涉及5,000多戶，40億元預售房款。上述兩個項目都計劃今年12月31日起停止還貸。另外，江西景德鎮恒大瓏庭的業主也於6月30日發布告知書，稱若8月1日前不復工則停止還貸。江西南昌新力城業主同樣決定8月強制停貸，該項目去年停工，合計3,277戶，主業申明提及60億元房款不知所終。

買家慨嘆：退房無門 錢房兩空

爛尾樓正成為越來越多購房者的噩夢。有人買婚房遇到樓盤爛尾，不僅退房無門且購買新房的錢也沒了，最後婚事告吹；有人一家老小傾盡六個口袋買的房爛尾，住在半成品的建築中每個月還得償還房貸；還有小夫妻賣掉唯一的二手房，買下爛尾樓不能交付，最後只能租房度日……類似買房買到爛尾樓的事情，最近在全國多地頻頻發生，很多購房者錢房兩空，不得已開始聯名發布《停貸告知書》。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，樓盤停工爛尾現象存在一些特點：一方面是停工的面積較大，且部分復工屬於表演式復工，並沒有真正進入到完全施工的階段；另一方面，此類項目的預售資金流向不清，且資金監管不到位，導致購房款不能進入到施工和工程階段。「相關銀行等負有直接的責任。」嚴躍進告訴記者，「業主的申明訴求是清晰的，即要求限期復工，否則在辦理不動產權證前將拒絕還貸，相關損失由相關部門和機構自行承擔。」

上半年房企融資下降53%

對於房企停工潮愈演愈烈，市場猜測多為企業資金周轉困難，導致預售房款被挪用導致。華泰證券此前一份研報顯示，受地產銷售低迷、預售資金監管收緊、債務到期壓力較大、金融機構信心不足等多重因素影響，2021年出現民營房企違約潮，且下半年以來流動性風險暴露加快。從2020年銷售金額的情況來看，實質債務違約房企的銷售金額佔比有9.1%，信用風險房企銷售金額佔比達到17.1%。到了今年，房企資金周轉情況仍未得到有效改善，CRIC數據顯示，2022年上半年100家典型房企融資規模為3,837億元，同比下降53%。與此同時，房企到期債券規模卻與日俱增，7月達到年內高峰，約830億元債券到期。

解除購房限制才能激活市場

但房企不將預售房款用作蓋房用途，恐會引發社會問題。嚴躍進對此建議，各級政府要關注近期房企不能開工的原因和現象，繼續提供幫助，尤其是管理好預售資金監管口子，確保資金用於工程建設。同時，各級政府要積極排摸所在城市項目開工情況，梳理出貸款緩繳或其他變通的方式。他還認為，爛尾樓斷供不利房地產交易市場的活躍，若是房屋交易市場疲軟，各類救市做法也很容易消耗資金和精力，各地要進一步解除購房方面的限制措施，促進房地產市場的健康發展。

深圳數字人民幣活動火爆 260萬人次參與

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）5月末，深圳市商務局聯合工行、農行、中行、建行等多家數字人民幣運營機構發起了「樂購深圳」數字人民幣促消費活動，通過美團平台向市民發放3,000萬元（人民幣，下同）數字人民幣紅包。因為消費場景的豐富性和發放形式的創新性，活動吸引數百萬市民參與，紅包核銷率超過90%，消費乘數效應顯著。據深圳市商務局昨日公布的數據顯示，活動吸引深圳市民報名參與逾260萬人次。從5月30日至6月19日，共有6.7萬餘家線上線下商戶參與活動。據悉，活動令5萬餘家線上商戶訂單同比增六成。

「記錄一下今天領到紅包，在超市買了10瓶飲料又點了4杯奈雪這件事，讓我們一起謝謝深圳數字人民幣紅包」、「數字人民幣紅包中了個88，在便利店買了板桂哈哈給老婆一下自己」……在「樂購深圳」數字人民幣紅包發放後，不少市民在網上晒出真實消費體驗，反映此次活動對線上線下消費場景的廣泛覆蓋。

1.5萬家線下商戶參與

據悉，此次活動覆蓋了1.5萬餘家具備數字人民幣收款功能的線下商戶，從超市便利店到火鍋奶茶店，消費者日常就餐、購物等，均可走進線下商戶用數字人民幣紅包消費。在線上，深圳市通過美團發放紅包，消費場景覆蓋美團平台外賣、團購美食套餐、買菜、買生活用品、騎單車、打車、訂景點門票等數百類消費場景，涵蓋「衣食住行」。活動期間，除數字人民幣紅包外，美團還聯合5家銀行，疊加向用戶發放了總價值3,521.41萬元的數字人民幣優惠券，吸引更多市民參與，提升了百姓對數字人民幣的體驗認知，促進了數字人民幣的普及推廣。

線上商戶訂單增六成

5萬餘家線上商戶訂單同比增六成，數字人民幣紅包加速中小商戶復甦，「我們超市主賣零食、飲料、毛巾、臉盆這些生活日用品。深圳市搞消費券和紅包活動，超市的生意也比以往熱，端午節期間，20多家連鎖超市總訂單量環比節前上漲約30%。」談到對數字人民幣紅包活動的感受，「哆囉選」超市的老闆這樣表示。美團數據顯示，端午期間，平台線上數字人民幣交易訂單佔到該店線上總訂單數的10%。



◆「樂購深圳」數字人民幣促消費活動，6.7萬餘家線上線下商戶參與，圖為布吉一餐飲店接受顧客數字人民幣支付。香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆長沙新力鉅園業主發布告知書，稱項目逾期未交房合計2,368戶。網上圖片

香港文匯報訊（記者 岑健樂）受到新冠疫情反覆及擴散影響，今年上半年內地經濟表現不理想。花旗銀行研究部中國首席經濟學家余向榮表示，隨着疫情受控，供應鏈逐漸受控，內地經濟至暗時刻或已過去，料今年內地經濟可按年增長3.9%。

料政府加碼撐內房

余向榮認為，為支持經濟增長，內地政府會採取一系列增量政策以鞏固經濟復甦的勢頭。首先，對房地產的支持政策將會持續。他預計政府將更為積極地採取包括調整首付比例，下調房貸利率等措施，藉以恢復購房者的信心。此外，財政政策亦會繼續發力，下半年政府需要追加至少1.5萬億人民幣的財政增量資金，而資金補充途徑包括提前下達明年地方政府專項債額度。此外，寬鬆的貨幣政策將維持，下半年人行或會降準25個基點，但不會降低政策利率。

花旗料內地經濟今年增3.9%

花旗並上調2023年內地經濟增速預測，預期明年內地經濟可按年增長6.1%，稱今年較低的基數及刺激效果的持續顯現將支持2023年的增長，而房地產周期也有望逐步正常化。

對於近日持續有消息指，美國可能會削減甚至豁免對部分中國貨加徵的關稅，余向榮表示，該行的基準情形是下半年美國會部分取消對中國貨加徵的關稅，而這可以對沖全球衰退風險對中國外需的壓力。

料人民幣兌美元貶至6.95

另一方面，雖然美國若部分取消對中國貨加徵的關稅，短期內或會提振人民幣匯率表現，但他看淡6至12個月內人民幣兌美元走勢，料人民幣兌美元會貶至6.95。原因是中美利差持續壓縮，使得外資由流入中國債券市場轉向流出，且流出態勢可能還將持續一段時間。更為重要的是中國經常賬戶之變局，他預測經常賬戶盈餘從今年佔GDP的1.8%下降至明年的1%以下，成為中期人民幣貶值壓力的主要來源。

調查：滬市民買樓意慾大降

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）嚴峻的疫情考驗令消費者購買意願和預期均有所下降。上海財經大學應用統計研究中心、上海社會調查研究中心上財分中心最新發布的「第二季度上海市社會經濟指數系列」報告指出，二季度上海市消費者買房時機指數環比和同比分別下降了24.8點和17.8點。

逾半不贊同現時買樓

調查結果顯示，25.6%的消費者認為當前是購房的「好」時機，環比降低了4.1個百分點，同比減少1.2個百分點；認為時機「不好」的有59.3%，環比和同比分別大幅增加了20.7個百分點和16.5個百分點。上海社會調查研究中心上財分中心主任、上海財經大學應用統計研究中心主任徐國祥教授分析，疫情增加了不確定性，消費者趨於謹慎，購買意願出現下滑。

消費者在未來六個月的購買預期與當前購買意願同步變化，認為時機「好」的消費者為27.1%，較上季度上升1.6個百分點，同比略增0.4個百分點；而認為時機「不好」的消費者有57.4%，環比和同比分別增加了14.7個百分點和18個百分點。購房預期與當前購房意願的走勢基本相同，預期略好於當前判斷。徐國祥認為，復工復產後上海市場總體較為平穩，消費者的購買需求亦有望企穩。

部分售樓處仍然關閉

仲量聯行最新統計也指，由於上海各開發商售樓處與交易中心在四月與五月暫停開放，六月復工以來，為避免人群聚集，多數項目售樓處仍處於關閉或限流狀態，部分項目開啟線上認購模式。上海二季度住宅成交量減至約130萬平方米，環比下降52.4%，同比下降49.5%。不過，高端市場方面，六月以來住宅銷售及備案節奏加快，一季度入市但未完成銷售進度的項目在二季度均通過線上系統成功簽約，因此二季度高端商品住宅成交1,239套，環比升15.9%，同比升154.4%。

A股續下探 滬綜指失守3300點

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）A股連日來跌勢不止，滬深三大指數持續下探，截至收市，滬綜指報3,281點，跌32點或0.97%；深成指報12,439點，跌177點或1.41%；創業板指報2,702點，跌64點或2.34%。兩市量能跌破萬億，共成交9,768億元（人民幣，下同），北向資金全天淨流出42億元。

盤面熱點快速輪動，前日強勢的醫藥板塊大幅走弱下殺3%，半導體板塊暴跌4%，醫療器械、醫療服務、旅遊酒店板塊亦拖累大市。升

幅榜上，鐵路公路、風電設備、工程建設板塊大漲，國家發改委發文，提出到2035年國家公路網總規模約46.1萬公里，鐵路公路板塊漲升逾3%，領漲兩市，多隻股份漲停。金融股亦逆市上攻，銀行、證券、保險板塊小幅收紅。

上市公司業績或遜預期

瑞銀證券中國股票策略分析師孟磊稱，近期快速反彈或暫告一段落，市場可能在短期進入階段性盤整。宏觀壓力下，部分上市公司的

業績或弱於市場預期，三季度經濟和企業盈利復甦力度仍有不確定性；此外，儘管近幾周市場快速反彈，卻並未觀測到外場資金大幅入市跡象，6月新發公募基金規模為263億元，高於5月的118億元，但仍低於去年6月的1,876億元和今年一季度的月均521億元。不過也有投資者仍樂觀，據上海財經大學的報告，滬機構投資者在關於「未來六個月內投資收益將如何」的調查中，認為增加很多的受訪者佔比由22%升至37%。

富衛：網上平台流量升逾9倍

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）疫情下不少客戶傾向在網上投保，富衛香港及澳門首席商務及數碼總監謝振國透露，今年第二季網上投保流量按年升逾9倍，反映網上投保顯著增加，他亦留意到疫情下客戶更關心個人及家人保障。他又指，公司保險代理數目平穩上升，雖然香港及內地至今仍未正式通關，但公司仍會積極增聘人手，目前主力拓展本地市場，其中自願醫保是重點產品，他預料未來整體銷售仍會穩定增長。

對於市場關注疫情下市民對保險產品需求，富衛香港及澳門首席產品總監余栢堅表示，本港爆發第5波疫情前後對公司業務影響不大，

年初推出的新自願醫保產品反應亦理想，反映市民對醫保的需求比以往更大。富衛保險推出新高端自願醫保產品「至·衛一醫療計劃」，計劃提供每年高達3,500萬元保障限額，不設終身保障限額。

準備向內地客推出產品

余栢堅又提到香港及內地雖然未正式通關，但在疫情下港人對保障



◆宏起為富衛香港及澳門首席產品總監余栢堅、首席商務及數碼總監謝振國。