

內銀回應業主斷供事件 指風險可控

密切關注合作企業樓盤情況 做好「保交樓」

近期中地多城爛尾樓業主集體發聲明，稱會「停止還貸」（相當於港稱的「斷供」）直到項目復工，事件拖累近期中銀及內房股表現。昨日多間上市大型銀行先後發出公告，傳達出旗下合作企業未能按時交付樓盤項目涉及規模較小，總體風險可控的信號。公告均堅稱，會密切關注合作企業和樓盤情況，嚴格落實監管機構要求，做好「保交樓」，維護房地產市場平穩健康發展，亦會維護消費者的合法權益。綜合大行的分析，具體影響視乎最終「停貸」轉換成不良貸款的情況，基礎情境預計稅後盈利損失3,080億元人民幣；由於部分地方政府已經介入，預料有近七成的爛尾樓可望復工。

◆香港文匯報記者 周曉菁

內地房地產研究機構克而瑞研究中心資料顯示，截至本周三，「停貸」風波業主發布的強制停貸樓盤個數已達106個，涉及逾50個城市。就網絡流傳的「停貸」名單來看，多數爛尾樓盤集中在河南鄭州市。此前有機構分析指出，結合按揭和開發貸敞口，風險敞口較大銀行分別是平安銀行、招商銀行和興業銀行。

存爛尾風險按揭佔總規模小

昨日多間上市大型銀行先後就爛尾樓事宜發出公告（見表），其中，興業銀行披露，截至周四，涉及「停貸事件」樓盤相關按揭貸款餘額16億元（人民幣，下同），其中不良貸款餘額0.75億元，已出現停止還款的按揭金額3.84億元，主要集中在河南地區。公司已介入的且存在爛尾風險的按揭貸款總體規模較小，不會對公司經營構成重大影響。

農行指，已初步認定存在「保交樓」風險的樓盤涉及逾期按揭貸款餘額6.6億元，佔全行按揭貸款餘額的0.012%，僅佔一手樓按揭貸款餘額的0.017%。交行、工行、建行、郵儲銀行等，也發公告披露相關數據，力證風險可控。

受「停貸」風波影響，內房股及內銀股下跌拖累恒指。位列港股藍籌的龍湖控4.78%、華潤置地挫3.28%、碧桂園跌1.36%、中海外亦跌0.86%。至於四大行H股的跌幅介乎1%至2.5%之間；另外，郵儲行則挫5%，招行跌4%。

多地加強商品房預售資金監管

在「停貸」風波下，一些地方政府發出加強商品房預售資金監管的通知，西安市住房和城鄉建設局等多部門昨日發布通知稱，商品房預售資金應全部直接存入專用監管賬戶進行監管，開發企業不得直接收取或另設賬戶收存購房人的購房款。並指出，要夯實銀行責任，商業銀行違反預售資金監管協議，未經轄區住建部門核實同意，擅自撥付監管資金的，應當負責追回資金；無法追回的依法承擔相應賠償責任。

同時，參與商品住房用地競買的開發企業必須使用合規自有資金，競買企業股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利等。

就近日的「停貸」風波，國泰君安指出，「行業矛盾不在居民端，而在於房企端」，樓盤預售資金被挪用，原有樓盤沒有充足的資金保障即出現爛尾。仲量聯行大中華區研究部主管兼首席經濟學家龐溟建議，需要加大對房企預售資金管理和監控。

分析：近七成爛尾樓可望復工

摩根士丹利分析，業主「停貸」目的是要引起政府關注，現時部分地方政府已介入，近七成的爛尾樓可望復工，但斷供問題的影響可能長達三至四年，估計未來兩年造成的不良貸款，每年介乎1,000億至5,200億元，令不良貸款率提升15到70點子，相信與發展商業務密切的銀行，盈利影響最多達20%。

內銀不良貸或升 憂削弱盈利

「停貸」事件對內地銀行將有不小影響，瑞銀預計，在基礎情境下，假設貸款為樓價40%，有關停工項目料佔內地去年及今年首5個月的住宅物業銷售額約10%。若所有拒還房貸轉換成不良貸款，基礎情境下為7,410億元，相當於整體樓按不足2%，估計今次事件會令銀行業不良貸款率升43點子，稅後盈利損失3,080億元，相當今年預測盈利的13%。



「停貸」風波下部分銀行披露的相關數據

興業銀行	涉及「停貸」樓盤相關按揭貸款餘額16億元，其中不良貸款餘額0.75億元，已出現停止還款的按揭金額3.84億元，主要集中在河南地區
農業銀行	初步認定存在「保交樓」風險的樓盤涉及逾期按揭貸款餘額6.6億元，佔全行按揭貸款餘額的0.012%，佔一手樓按揭貸款餘額的0.017%
工商銀行	目前停工項目涉及不良貸款餘額6.37億元，佔全行按揭貸款餘額的0.01%，風險可控
郵儲銀行	初步認定的停工項目涉及住房貸款逾期金額1.27億元，風險可控
交通銀行	媒體報道中存在風險的樓盤所涉及的公司逾期住房按揭貸款餘額0.998億元，佔公司境內住房按揭貸款餘額0.0067%
南京銀行	可能存在「保交樓」風險的樓盤涉及個人按揭貸款餘額0.2114億元，佔全行個人按揭貸款餘額0.0254%
浙商銀行	已對網傳「強制停貸」消息中的樓盤進行排查，相關樓盤涉及公司按揭貸款餘額約3,100萬元；可能存在「保交樓」風險的樓盤涉及按揭貸款餘額2.6億元，業務規模與佔比較小
招商銀行	所涉及的公司逾期個人住房貸款餘額0.12億元，佔境內個人住房貸款餘額的比例不到0.001%
江蘇銀行	可能存在「保交樓」風險樓盤涉及的個人住房貸款不良餘額為0.31億元，佔個人住房貸款餘額的0.01%
民生銀行	截至6月末涉及網傳房地產相關風險事件逾期按揭貸款餘額0.66億元，總體風險可控
光大銀行	初步排查認定存在「保交樓」風險樓盤的逾期按揭貸款餘額0.65億元，佔按揭貸款餘額的0.01%
平安銀行	目前涉及網傳「停貸事件」樓盤的逾期按揭貸款餘額0.318億元，佔全行按揭貸款餘額的0.011%、佔一手樓按揭貸款餘額的0.021%

註：貨幣單位為人民幣

內媒：房企不蓋樓去造車終出事

香港文匯報訊（記者 周曉菁）就內地近日爛尾樓「停貸」風波，內媒《證券時報》昨引述業內人士指出，深究事件的肇因是房企過度擴張，沒有將資金老老實實蓋房子，而是拿去造車、做風投。從化解目前的燃眉風險看，建議成立「地產行業健康發展穩定基金」，同時調整「三條紅線」政策，讓貨幣寬鬆政策傳導到地產行業上，保持房地產行業持續復甦。

倡設地產行業健康發展穩定基金

報道引述中銀證券首席經濟學家徐高稱，解決房地產行業問題，「單靠貨幣放鬆已經不起作用了，要有困難資產救助計劃，建議成立『地產行業健康發展穩定基金』來擺脫地產行

業當前的困局。」

他建議，上述基金規模1萬億元（人民幣，下同），政府財政可以出1,000億元，再從金融機構募資9,000億元。銀行敢放款，老百姓也敢買房子了。當行業進入正常狀況後，這個基金可以及時獲利退出，不要追求長期持股。

徐高認為，此前央行的貨幣寬鬆政策沒有傳導到地產融資上，主因是「三條紅線」政策觸發整個地產下行之後進入一種自我加強的循環。一方面是地產開發商資金鏈收緊，信用風險上升，另一方面銀行惜貸，也表現為購房者推遲購房，地產行業已經進入一種惡性循環。

北大國發院院長姚洋也指出，房地產的本質決定了行業必須得高負債，現在一下子不讓他

們借錢了，房企沒流動性了，自然會倒掉。要想下半年房地產持續的復甦，「三條紅線」政策有必要調整。

「三條紅線」政策或需調整

「其實真正失敗的房企是因為多元化經營，把房子建設資金用去造車，做風投，真正做房地產的並不會出現很大問題。不能因為有些房企出問題了，就說整個市場都有問題。」姚洋稱。

近期有爛尾樓盤業主集體決定停止還貸，引得不少爛尾樓盤業主效仿。《證券時報》周三就發文評論稱，如果這股風潮蔓延開來，有可能對樓市造成負面衝擊，對樓盤銷售更為不利，也不利於金融系統穩定。

銀保監：引導銀行市場化處理風險

香港文匯報訊（記者 殷考玲）內地多地出現爛尾樓業主強制停還房貸事件，引發投資者對金融系統風險的擔憂升溫。中國銀保監會有關部門負責人表示，最近關注到個別房企樓盤出現延期交付情況，這件事的關鍵在於「保交樓」，對此銀保監會高度重視。下一步工作中，銀保監會將繼續貫徹落實好黨中央、國務院決策部署，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，堅持穩地價、穩房價、穩預期，保持房地產金融政策的連續性、穩定性，保持房地產融資平穩有序，支持商品房市場更好滿足購房者合理住房需求，引導金融機構市場化參與風險處置，加強與住建部門、中國人民銀行工作協同，支持地方政府積極推進「保交樓、保民生、保穩定」工作，依法依規做好相關金融服務，促進房地產業良性循環和健康發展。

據彭博社昨天引述知情人士透露，住房和城鄉建設部及金融監管部門日前已與部分中資銀行開會，討論部分房地產項目停工情況及銀行按揭貸款斷供風險等，以防止更多購房者可能採取類似停止還貸的行為。目前尚未有明確解決方案，住建部要求相關地方住建局和銀行盡快出具項目風險影響報告。有知情人士稱，一些銀行計劃收緊對高風險城市的住房抵押按揭貸款的要求。

房貸停供潮涉至少100樓盤

研究機構克而瑞(CRIC)資料顯示，截至7月13日，房貸停供潮已有逾50個城市涉及至少100個樓盤，但目前還不清楚相關樓盤中有多少買家拒絕償還房貸。據克而瑞不完全統計，截至去年末，24個重點監測城市尚未交付的問題項目總建面約2,468萬平方米，佔2021年商品住宅成交總面積比重達到10%。其中，鄭州、長沙、重慶和武漢等項目交付風險較大。

樓市低迷憂影響金融機構

野村經濟學家陸挺在周三的報告中稱，特別關注購房者停供引發金融方面的影響，「在衝擊了離岸高收益美元債市場之後，內地房地產市場的低迷可能最終會對在岸金融機構產生不利影響。」

星展：斷供事件不會觸發系統性風險

香港文匯報訊（記者 岑健樂）內房企業債務問題持續，內地有部分樓盤停工恐現爛尾風險，部分樓盤業主因而揚言停止償還按揭貸款。對此，星展銀行(香港)首席中國經濟師梁兆基昨表示，相信現階段這只是個別事件，不會觸發系統性風險，但需要關注後續事態發展，例如相關情況會否在內地多個省市大規模爆發。

梁兆基又指，上月內地樓價已稍見改善，但需要觀察升幅是否能夠持續，由

於內地經濟是逐步復甦而不是「V形反彈」，因此他預料即使內地樓價下半年持續反彈，步伐亦會較為緩慢。

樓價反彈步伐或較為緩慢

此外，美國息口走勢與內地樓市表現相關。隔晚美國公布的6月通脹按年增長9.1%，再創逾40年新高，因此市場預期美聯儲可能將於本月加息1厘。對此，梁兆基表示，該行預期本月美聯儲將加息0.75厘，

9月將加息0.5厘，至於11月與12月則分別加息0.25厘，今年底聯邦基金利率將升至3.5厘。雖然人行減息可支持內地樓市表現與減輕內房企業的債務負擔，但由於美國正處於加息周期，因此他認為人行為保持人民幣匯率穩定，現階段不會再減息。

經濟將轉強 今年料增4.2%

他預計，內房企業仍需捱多至少半年，待美聯儲於明年因美國經濟有衰退

風險而停止加息後，人行才能減息，幫助內房企業降低融資成本。

另一方面，受新冠疫情擴散與上海早前疫情嚴峻影響，上季內地經濟表現明顯較弱。梁兆基表示，預計內地上季經濟只會按年增長0.9%。隨着內地政府將增加基建投資，加上疫情受控令供應鏈緊張的情況有望逐步改善，他認為今年下半年內地經濟表現會轉強，預期今年全年內地經濟將按年增長4.2%。



◆梁兆基認為，人行為保持人民幣匯率穩定，現階段不會再減息。