

# 內地要求各方積極「保交樓」 傳部分項目已復工 「爛尾樓」現曙光 港股大升548點

內地連日積極處理爛尾樓問題，中國銀保監會近日兩度發聲「保交樓」，地方監管亦開始釋放一些積極信號，有傳已有多個爛尾樓項目復工，加上6月份房地產融資顯露回暖趨勢，在多重利好消息驅動下，刺激兩地連瀉多日的內房股昨日明顯反彈，港股亦終止連跌5個交易日的頹勢，昨日大升548點，收報20,846點。分析預期，內房股雖有短暫反彈，因爛尾樓等不明朗因素仍存在，料內房股短期仍有下行壓力。

◆香港文匯報記者 殷考玲

銀保監會上周四與剛過去的周日晚，兩度就有樓盤出現延期交付情況發聲，強調「保交樓、保民生、保穩定」，並指出已出台了包括指導銀行做好具備條件的信貸投放，協助推進項目快復工、早復工、早交付；滿足房地產企業合理融資需求，支持租賃住房建設和併購等措，強調千方百計「保交樓」。央視新聞昨日亦報道稱，預計6月房地產貸款新增超1,500億元人民幣，較5月環比多增2,500億元人民幣，其中房地產開發貸款多增1,000億元人民幣，個人住房貸款多增1,500億元人民幣。

在當局大派定心丸下，加上穩經濟大盤政策落地顯效，疊加全國疫情逐步好轉，積累的需求開始釋放，房地產市場加快恢復進程，銷售端、融資端呈現同步回暖跡象。恒指在藍籌內房股及上周五(15日)美股反彈帶動下，昨日高開181點，雖然曾短暫倒跌，低見20,294點，但見低位後就發力抽升；午後升勢持續，最高曾見20,866點，最多漲569點，恒指昨日以接近全日高位收市，收報20,846點，升548點，大市成交額約1,160億元。

## 內房股大反彈 碧桂園升6%

內房股表現亮麗，上周累挫逾兩成的藍籌股碧桂園(2007)升逾6%，為昨日表現第三好的藍籌股；龍湖集團(0960)、中海外(0688)和華潤置地(1109)漲幅由2.9%至4.1%。其他內房股更搶鏡，合景泰富(1813)漲逾一成，富力地產(2777)亦升9%。內房股造好也帶動物管股向上，碧桂園服務(6098)漲6.4%，收報24.25元，為昨日表現最好的藍籌股；融創服務(1516)、世茂服務(0873)和華潤萬象(1209)升幅由3%至5.9%。

對於後市看法，信達國際研究部助理經理陳樂怡昨日接受香港文匯報訪問時表示，在銀保監發聲安撫市場之下，內房股雖有短暫反彈，但相信仍有下行壓力，爛尾樓等不明朗因素仍存在，利淡投資情緒，內房股和內銀股短、中期持觀望格局。她又稱，即將踏入第二季、中期業績公布高峰期，市場對第二季企業盈利不太悲觀，零售、物流早前受到疫情影響的行業，相信企業盈利會有好轉。

對於下半年市況展望，陳樂怡預期美國加息走勢、通脹，以及環球央行的政策態度和地緣政治仍是下半年左右大市的因素，短期估計恒指在19,800點至21,500點區間徘徊。

## 大市成交偏低 反彈浪難持久

中國光大證券國際證券策略師伍禮賢同樣指出，港股連跌5日後迎來反彈，特別是內房股，反映市場對於內地樓市問題憂慮情緒下降；不過，大市成交額仍然較低，反映投資者的入市意慾未有改善，相信反彈不會維持太久，預料恒生指數本周的阻力位在21,000點，支撐位是20,000點。長遠來看，下半年經濟持續改善，相信港股表現會優於上半年。

第一上海首席策略師分析師葉尚志亦指，港股在連跌5個交易日後出現反彈，是否已扭轉短期弱勢盤面仍有待觀察，因為大市成交量仍未達標，低於1,200億元，但在估值以及政策方向的優勢下，港股在回調後將有望再次吸引獲得中長線資金的趁低吸納，具備有配置上的安全邊際。

## 後市將聚焦企業中期業績

葉尚志稱，美國長債息率回落以及內地房企力保交樓等，都是正面消息，而港股近日偏謹慎氛圍能否進一步打破，還須看更多內部情況變化是否配合。因此，一些公司企業已公布上半年業績估算，相信將會是接下來市場焦點，也是人氣能否再度提振的關鍵。



◆ 港股經歷五連跌後，昨日反彈，但成交仍然疲弱。 中新社



## 傳銀行允爛尾樓供款予寬限期

香港文匯報訊(記者 殷考玲)內地爛尾樓風波驟起，中國銀保監會兩度發聲「保交樓、保民生、保穩定」，市場亦開始釋放一些積極信號。彭博引述知情人士報道指出，內地金融管理部門據悉正考慮為因爛尾樓而停止還房貸的業主提供緩衝期，以緩解房地產業風險蔓延。

### 研爛尾樓改建公租房

報道又指，銀行將暫時擱置針對爛尾樓購房者暫停支付房貸的司法追訴，購房者在緩衝期內的徵信不會受影響。不過，具體寬限期則將因地制宜，由地方政府和銀行視項目情況決定。而且，監管部門已要求全國房地產按揭貸款規模最大的銀行，建行探索試點，與符合條件的地方政府合作設立基金，購買部分在建住宅項目改建為公租房。

另外，央視新聞昨引述匿名金融管理部門和

多家銀行報道指，6月房地產貸款新增規模較5月明顯提升，連續兩月按月擴大，預計6月房地產貸款新增規模超1,500億元(人民幣，下同)，按月多增2,500億元。其中，房地產開發貸款增加1,000億元，個人住房貸款增加1,500億元。

央視的報道又稱，隨着穩經濟政策落地得到顯着成效，加上全國疫情逐步好轉，積累的需求開始釋放，房地產市場加快恢復進程。展望下半年，有業內人士認為，年初以來，房地產「需求端」利好政策持續加碼，後續政策對房企「融資端」的支持有望加強，隨着房企經營端、融資端的逐步修復，房地產市場有望於第三季度企穩。

事實上，近期內地爛尾樓業主決定「停貸」的風波持續，由最初的江西蔓延至北京、上海等一線城市，內地傳媒指至今涉數百個項目。

## 研究：50城爛尾樓涉7151萬平方米

香港文匯報訊(記者 孔愛瓊 上海報道)近期樓市停工停貸潮受到各界關注，易居研究院智庫中心昨日發布全國停工樓盤摸底研究報告，顯示上半年住房市場停工率為3.85%，全國停工樓盤涉及房貸規模佔比全國房貸餘額的1.7%。目前各地積極解決停工停貸問題，7月中旬以後停貸告知書呈現了比較明顯的降溫過程。

### 上半年全國停工率3.85%

報告選取全國50個代表城市來計算停工率，總體上看，全國重點50城的爛尾樓建築面積為7,151萬平方米，停工率為5%，據此可以認為，全國樓盤停工率應低於5%的水平。另外，全國房地產市場中，一二線城市體量大約為35%，三四線則為65%。按此權重計算，2022年上半年全國住房市場停工率為3.85%，對應

面積為2.31億平方米。相關計算結果顯示，2022年上半年全國停工樓盤涉及的房貸規模為0.9萬億元(人民幣)，其佔了全國房貸餘額的1.7%。

### 各地採積極果斷措施解決

報告稱，樓盤的停工原因存在差異，且是多種原因共同引起的。總結來說，包括資金問題、項目交付要求、不可抗力因素、工程管理問題、法律糾紛問題等，都會對項目的開工進度造成干擾。7月中旬以來，各地相關部門採取了積極的、果斷的措施，對於此類事件的平息和解決具有積極的作用。從措施來看，主要包括資金管理、房貸管理、工程領域解決等內容。7月份停貸告知書呈現了比較明顯的「發酵—降溫」過程，截至7月16日停貸告知書基本上降至個位數，該事件熱度也有所降溫。

## 內房股昨日造好

股份	昨收報(元)	升幅(%)
合景泰富(1813)	1.73	+10.9
富力地產(2777)	1.81	+9.0
雅居樂(3383)	2.62	+6.9
碧桂園(2007)	3.51	+6.0
龍湖集團(0960)	29.15	+4.1
中海外(0688)	23.05	+3.8
華潤置地(1109)	34.4	+3.0
萬科企業(2202)	16.12	+2.9

製表：記者 殷考玲

# 地方撐「保交樓」 A股反彈

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)內地多地爛尾樓業主「停貸」(港稱「斷供」)表態後，中國銀保監會與住建部、中國人民銀行等部門的協同配合，支持地方更加有力地推進「保交樓、保民生、保穩定」工作，因而使上周因「斷供潮」而大幅波動的銀行、房地產板塊，昨隨大市向上。

A股昨日展開反攻，滬深股指均強勢收紅，滬綜指、創業板指升幅超過1%，創指成功站上2,800點。賺錢效應回歸，兩市超4,000股上揚，汽車、環保板塊暴漲5%。截至昨日收市，滬綜指報3,278.1點，漲1.55%；深成指報12,532.65點，漲0.98%；創業板指報2,800.36點，漲1.44%。兩市共成交10,214億元(人民幣，下同)。

消息面上，日前國家電網發布《2022年年度預算第1次可再生能源電價附加補助資金撥付情況的公告》。《公告》指出，財政部共預計撥付公司可再生能源電價附加補助資金年度預算399.37億元，其中風力發電105.18億元、太陽能發電260.67億元、生物質能發電33.52億元。399億補貼資金即將下發，A股環保行業漲5%，永清環保、京藍科技、聯泰環保等多股漲停；公用事業板塊跟漲4%。

德邦證券分析，「十四五」期間國家對環境質量和工業綠色低碳發展提出更多要求，節能環保以及資源循環利用有望維持高景氣度，建議積極把握節能環保及再生資源板塊的投資機遇。華西證券亦指，在國家鼓勵大力發展推動電網建設重心繼續向新能源和調節型電源轉移，及積極推動可再生能源重大工程、重大項目建設的背景下，新能源發電行業有望從中受益，推薦關注火電轉型新能源標的，同時受益的新能源運營業務站有太陽能、節能風電。

### 業績期臨近 大市料波動

不過，多數機構提醒投資者，仍需留意短期波動。中信證券就提到，市場依然處於高波動窗口，A股估值修復與全球指數估值收斂後，投資者對海外擾動因素和國內經濟恢復壓力更敏感，中報季是下半年市場波動最大的窗口，中報持續高景氣和出現拐點的行業，是最重要的配置線索，建議繼續堅持對醫藥、成長製造、消費三條主線的均衡配置。

華西證券分析，A股在前期市場快速上漲過程中，積累了較多獲利盤，隨着企業中報陸續披露，盈利作用階段性顯現，市場將由普漲轉向結構震盪，中報業績高景氣方向是主要配置線索。建議投資者關注兩條投資主線，一是受益於國家政策重點扶持的高景氣板塊，如新能源(風能、風電、特高壓、儲能、光伏)、新能源汽車等；二是估值回到相對合理範圍，且具備護城河的板塊如白酒等。

# 結餘跌穿二千億 港銀料9月加P息

香港文匯報訊(記者 岑健樂)市場對美聯儲下周議息會議再大幅加息預期持續升溫，港元兌美元匯價昨日傍晚再觸發弱方兌換保證，金管局在市場買入54.95億港元，銀行體系總結餘本周三(20日)將相應下降至1,993.86億港元。自5月12日凌晨起，金管局已19度接錢，共1,384.67億港元。中信銀行(國際)首席經濟師卓亮昨預計，美聯儲本月將加息0.75厘，而香港銀行料將於今年9月美聯儲議息後，上調最優惠利率(P)0.25厘。

卓亮昨表示，由於美國的通脹水平及預期均遠超美聯儲2%的目標，因

此美聯儲積極收緊貨幣政策。他預計，美聯儲本月將加息0.75厘，而今年底聯邦基金利率會升至3.5厘。然而，隨着美國經濟衰退風險上升，加上今年加息幅度進取，他預計美國此輪加息周期或有機會在2023年年中結束，到時聯邦基金利率或會進一步升至4厘。

### 今年料加息0.75厘

至於香港的息口走勢，他認為，香港銀行同業拆息(HIBOR)將繼續反覆上升，而香港銀行將於今年9月美聯儲議息後，上調最優惠利率(P)0.25厘，其後於11月與12月美

聯儲議息後各加P0.25厘，即今年將會合共加P0.75厘。

另一方面，受新疫情與實施較嚴厲的防疫措施影響，今年上半年內地與香港經濟表現遜色，市場關注內地會否再推出「穩經濟」的措施。卓亮指出，由於中美貨幣政策出現分歧，兩國國債息差出現倒掛，間接限制內地進一步放寬貨幣政策的空間，加上需要確保通脹保持溫和，相信本周內地地下調貸款市場報價利率(LPR)的機會不大，而未來內地貨幣政策的調整會較為審慎，財政措施則會成為主要的穩增長政策工具，包括增加基建投資。

### 內地經濟料增逾4%

卓亮又認為，隨着內地及香港的經濟活動正逐步正常化，下半年的經濟有望改善，預計全年內地經濟將按年增長4%至4.5%；而全年香港經濟則按年增長1%至2%。

另外，內房債務問題持續，出現「斷供」風波，而銀保監則已發聲要求內地銀行千方百計協助「保交樓」，卓亮表示，需時觀察內地爛尾樓情況會否蔓延，認為多家內銀已表明涉及金額不算龐大，若地方政府能夠妥善處理避免情況失控，相信不會引發系統性風險。

◆ 中信銀行(國際)首席經濟師卓亮預計，美國本月將加息0.75厘，港銀於美聯儲下次議息後，料上調最優惠利率0.25厘。