

炒設救助基金 內房股逆市飆

分析：爛尾樓問題處理需時 股價難升

內地積極尋求方案化解爛尾樓風險，繼鄭州市成立問題房企救助基金後，市場昨傳出內地將在更高的層面設立房地產救助基金，規模預計可達2,000億至3,000億元人民幣，受此消息帶動，內房股昨逆市大升，中小型內房股升幅凌厲，其中旭輝控股（0884）一度升20%，收升10.26%；寶龍地產（1238）亦曾升10%，收升7.34%。港股則由於投資者觀望稍後的美聯儲議息情況，表現疲軟，反覆收跌46點或0.22%報20,562點，成交僅893億港元。

◆香港文匯報記者 岑健樂

路透社昨引述國有大行的消息人士稱，內地有關方面正籌備設立房地產基金，用於爛尾樓收購；該基金先期將由建設銀行出資500億元人民幣，輔以人行300億元人民幣再貸款，再從市場上募集資金，規模預計可達2,000至3,000億元人民幣。消息人士並指出，建行的500億元資金全部來自人行再貸款；若該模式運營成功，將推廣至其他銀行。

受到上述消息刺激，昨日內房股逆市上升。其中，旭輝控股收報2.15元，大升10.26%；寶龍地產收報1.17元，大升7.34%；龍湖集團（0960）收報28.4元，大升6.77%；碧桂园（2007）收報3.28元，升4.46%；華潤置地（1109）收報33.1元，升3.28%；中國海外發展（0688）收報21.95元，升2.33%。

救市消息仍有待官方核實

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分析，受內房債務問題與內地爛尾樓「斷供」風波影響，內房股已經積弱多時，因此昨日市傳內地設立房地產基金救市，內房股便借勢反彈。

不過他與駿達資產管理投資策略總監龐麗萍都認為，投資者應對內房股持審慎觀望態度，因為內地計劃設立房地產基金救市這個消息，尚未得到內地官方正式證實，而且內房債務問題與內地爛尾樓「斷供」風波需要一段時間處理，非一時三刻可以完滿解決，在基本因素未有明顯改善的情況下，內房股難以持續大升。

國務院總理李克強早前表示要促進內地房地產市場平穩健康發展，因此黃德几建議對投資內房股有濃厚興趣的投資者，應考慮財政狀況較良好的央企，例如中國海外發展與華潤置地等。

野村料內地推額外寬鬆措施

展望內地「穩經濟」方面，野村證券中國首席經濟學家陸挺在報告中認為，決策者的重點現在已經轉移到了財政政策支持和房地產行業，這種轉移可能會在下半年繼續。房地產方面，內地可能需要在下半年的某個時候解決業主「停貸」的問題，可能會推出額外的寬鬆措施，以擺脫負面的反饋循環。

國盛證券首席經濟學家熊園在最新報告中指出，近半月經濟「有憂有喜、但憂大於喜」，當務之急是避免地產「硬著陸」，政治局會議對地產表態可能偏積極，供需兩端有望進一步放鬆，尤其要關注對「斷貸停供」可能的對策。

市場觀望議息 港股續回軟

另外，市場觀望本周美聯儲議息結果，令昨日港股表現疲軟。恒指低開92點後持續下跌，午後跌幅擴大，一度下跌255點，低見20,353點，最終收報20,562點，跌46點或0.22%。大市成交僅893億元。恒生科指跌1.38%，ATMX等新經濟股下跌，阿里巴巴（9988）再失去「紅底股」地位，收報99.6元，跌2.45%；騰訊（0700）收報326.4元，跌1.69%；美團（3690）收報188.2元，跌1.83%；小米（1810）收報12.84元，跌0.93%。

對於港股後市表現，黃德几認為，20,000點至20,300點為恒指較大的支持位，但內房債務問題持續，而且市場觀望本周美聯儲議息結果，以及日後會否加快收緊貨幣政策的步伐，因此他認為恒指於21,000點的阻力仍然相當大。



昨日多隻內房股表現良好

股份	收市價	升幅
旭輝控股(0884)	2.15 元	10.26%
寶龍地產(1238)	1.17 元	7.34%
龍湖集團(0960)	28.4 元	6.77%
富力地產(2777)	1.86 元	5.68%
綠城中國(3900)	16 元	4.99%
碧桂园(2007)	3.28 元	4.46%
雅居樂(3383)	2.69 元	4.26%
華潤置地(1109)	33.1 元	3.28%
合景泰富(1813)	1.68 元	2.44%
中海外(0688)	21.95 元	2.33%
萬科企業(2202)	15.34 元	1.05%

製表：香港文匯報記者 岑健樂

◀有傳內地將設立房地產救助基金，用於爛尾樓收購，消息帶動內房股昨逆市升，但市場觀望美聯儲議息結果，令港股昨日跌46點收市。 中通社

業界：紓困基金或屬市場炒作

◆消息指內地計劃設立房地產基金，用於支持恒大等房企。 路透社



香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）外電消息稱內地擬成立房地產基金以收購爛尾樓，中國央行和建設銀行共出資800億元（人民幣，下同）率先試點。香港文匯報採訪多位房地產人士及基金人士，業界認為此則消息真假不明，多數觀點指基金規模數量或不足以解決房企債務危機，不排除資本市場消息炒作之嫌。但亦有分析師認為可行性

較大，畢竟解決當前問題樓盤需轉向資金，成立基金非常應景。

路透社昨日報道，內地政府擬出台更多措施支持低迷的房地產行業，並援引一國有大行消息人士披露，內地計劃設立房地產基金，用於支持包括恒大集團（3333）在內的多家出險房企和部分地方政府新選定的其他房企。知情人士稱，該基金第一階段將從建設銀行獲得500億元的資金，並從人民銀行獲得300億元再貸款；若模式可行預計其他銀行也將跟進，目標是將總金額提升至2,000億至3,000億元。資金將用於資助購買未完工的房地產項目（即爛尾樓）並完成建設，然後將其出租給個人，作為政府推動

出租房屋的一部分。

「首批800億基金恐不夠用」

有基金行業人士向香港文匯報記者表示，「首批800億元的專項房地產基金，傳聞不一定真實，因為這筆資金未必可以對房企的債務危機起到實質作用。」該基金人士同時認為，「房企的債務危機是盤根交錯的，面上看到的虧空只是冰山一角，背後或許還有更多。再者，若房地產市場存下行壓力，就算將地產打包證券化、基金化在市場上融資，也未必有投資者會買。」

有地產分析師持相同觀點，「800億元怕是不夠用，消息真假不明！」有中原地產分析師告訴香港文匯報記者，「資本市場波動太大，保不齊為資本市場服務。」截至昨日收盤，A股房地產開發板塊整體漲幅0.84%，其中70隻股票上漲，8隻持平，26隻下跌。縱觀之前，A股房地產板

塊近一月跌5.64%，近一季跌5.64%。

需出台新政提振樓市銷售

不過亦有分析認為傳聞是真的可能性大。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向記者直言，「可行性很大，當前債務和問題樓盤的處理，確實缺乏一個專項資金。另外當前金融政策環境雖寬鬆，但是直接投放也有風險，所以成立此類基金應該說非常應景。」他指，傳言稱這筆資金將用於支持12家出險房企和部分地方政府新近選定的其他房企，因此具一定真實性。考慮到當前房地產銷售市場壓力、停工停貸風波等，下半年勢必在房地產政策上會有一些新動作和新亮點。他同時指出，「從7月1日到20日的房地產銷售數據看，絕對規模偏低，說明房地產市場的銷售提振依然是關鍵。此類傳言下的政策若是能夠落實，客觀上有助於市場行情提振和預期的調整。」

鄭州國企聯合設立紓困基金

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）實際上，已有地方國資企業成立房地產紓困基金。據河南資產管理有限公司官微消息，7月19日，河南鄭州地產集團有限公司和河南資產管理有限公司聯合成立鄭州市地產紓困基金，雙方一致表示，將充分發揮各自專業團隊、業務資源等優勢，成立工作專班，聯合設立鄭州市地產紓困基金，通過資產處置、資源整合、重組顧問等方式，參與問題樓盤盤活、困難房企救助等解困紓困工作。

根據官網資料，鄭州地產集團成立於2003年，與鄭州市土地儲備中心實行「一套班子，兩塊牌子」的管理體制。2011年，由鄭州市國資委出資組建鄭州地產集團有限公司，納入國資監管體系。河南資管則是經河南省人民政府批准設立、銀保監會公布名單具有經營金融企業不良資產收購處置業務資質的地方資產管理公司，擁有破產案件一級管理人、私募基金管理人、融資租賃等業務資質，河南資管目前的合併財務報表總資產為361億元（人民幣，下同）、淨資產143億元、管理資產規模657億元。這就意味着上述兩家企業聯手後，將有資產規模接近700億元的資金處置鄭州的爛尾樓事件。

涉資源整合與重組顧問

國資企業成立地產紓困基金被認為是解決爛尾樓危機的「破冰之舉」，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，「成立基金非常關鍵，因為鄭州的



◆鄭州有國企聯合設立地產紓困基金以解決爛尾樓事件。圖為鄭州一在建樓盤。 資料圖片

爛尾樓問題相對較大，單純靠單個金融機構來支持或救援，勢必顯得單薄。鄭州此次地產紓困基金是由國企來發起的，代表了地方政府的意志和心態。」他還表示，此類基金的功能是多元化的，既涉及房地產不良資產的處置，也涉及到資源整合和重組顧問，所以有可能後續在鄭州問題的處理方面，是兼具協調人和融資方的雙重角色。換言之，其不一定要直接投錢，也可以在中間牽線撮合。

另有分析認為，全國範圍要解決爛尾樓、停貸，不妨可以參考河南的辦法。而且僅有地方性的「地產紓困基金」也不夠，國家層面也需要出手，允許地方政府發行「盤活爛尾樓專項債」，並通過政策性銀行提供長期低息貸款，多渠道籌集資金。

武漢公務員購房預發15萬補貼



◆武漢出政策鼓勵居民買房，推動房地產市場回暖。 資料圖片

香港文匯報訊 為推動房地產市場回暖，內地有地方政府就推出政策鼓勵居民買房，武漢市東西湖區財政局7月18日印發的《預發住房分配貨幣化補貼的方案》稱，合資格人士可獲一次性預發補貼15萬元（人民幣，下同），預發補貼對象為行政事業單位職工，屬於住房分配貨幣化補貼政策對象，且要在《方案》下發之日起至2022年12月31日前在東西湖區內新購房。

《時代周報》引述該區一位公務員稱，上述方案實際上是把後面數年的房補一次性提前發放，

需要在5年內還清，每個月從住房補貼或工資中抵扣。此舉可以理解為給公務員一筆15萬元、5年期的免息貸款，而且政策也只限購買東西湖區內的一手新房。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，預發補貼鼓勵公務員買房具有很強的信號意義，一來有助於發揮示範效應，調整其他市民購房預期，二來也可以促進當地房地產市場交易量。他又表示，當前購房補貼力度不斷加大，類似動輒幾十萬元的補貼，對於後續人口的加快導入、購房成本的降低等有積極作用，客觀上也有

助於促進市場交易的活躍。

肇慶提高公積金貸款額度

另據澎湃新聞報道，廣東省肇慶市發布《肇慶市住房公積金管理委員會關於調整我市首套住房公積金最高貸款額度的通知》，申請公積金貸款所購房屋為家庭首套自住住房且首次使用公積金貸款的，個人最高貸款額度提高2萬元，家庭（含二人以上）最高貸款額度提高4萬元，即家庭公積金貸款額可由40萬元提高到44萬元。