

# 新策撐內房 人民幣急升 中美元首會面 三支強心針 港股兩日升1538點

內地近日接連出招撐樓市，繼上週五的「金融16條」，准許內房貸展期一年等之外，昨日銀保監會、住建部及人行又聯合發布「保函置換預售監管資金」通知，允許優質房地產企業獲得保函置換預售監管資金。市場相信相關寬鬆措施利好內房股，加上人民幣匯率急升，帶動港股持續上周升勢，恒指昨一度升685點高見18,012點，收升294點報17,619點，成交回升至2,050億元，是逾5個月來最多。分析認為，港股兩日累升達1,538點，短期有技術調整壓力，但中美元首會面，料對兩國關係有建設性發展，有助穩定港股中期走勢。

◆香港文匯報記者 周紹基

人行與銀保監上周五發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，就六方面提出16項措施（市場稱為「金融16條」），當中包括允許房企未來半年內到期的貸款，可多展期1年；鼓勵銀行與業主協商延期供樓，而不影響其個人信貸紀錄等。另外，銀保監會、住建部及人行昨日聯合發布《關於商業銀行出具保函置換預售監管資金有關工作的通知》，三部門將指導商業銀行按市場化、法治化原則，向優質房地產企業出具保函置換預售監管資金。

## 內房股狂漲 碧桂園暴升45%

在人行與銀保監聯手支持樓市下，昨日內房、物管股皆急升。碧桂園(2007)成為升幅最大藍籌，全日報復式炒高45.5%，收報3.26元，該股自10日前的低位1元，至今已累升3.26倍，升幅非常驚人。子公司碧服(6098)昨日亦升26.7%，其他藍籌內房股如龍湖(0960)升16.5%，潤地(1109)漲11.8%，中海外(0688)升9%，十大藍籌升幅中，內房佔去一半。

中型內房股的升幅更突出，富力(2777)飆35.8%，龍光(3380)漲38.7%，合景(1813)抽升32.8%。其他物管股有買盤跟進，旭輝永升(1995)飆17.8%；時代鄰里(9928)升12.5%，寶龍(9909)炒高近一成。

除內房股外，對內房股的貸款佔其高比例的內銀股也有支持。花旗報告指，招行(3968)上半年整體房地產貸款佔比減幅達兩位數，高於其他同業，認為招行將最受惠於內房政策放寬。招行昨日大升7.5%。在內地有較多物業投資的新世界(0017)及恒隆(0101)亦受惠，新世界升近一成，恒隆升3.7%。

## 北水流出 港股或技術調整

至此，恒指兩日間累升1,538點，而過去兩週來，港股更升2,756點。內地穩步推進復常，優化防疫措施，大行紛紛調升了對中國經濟評價。不過，有市場人士指出，港股昨日升後回，使技術上出現一明顯的「陰燭」，要留意短期技術性回吐。昨日賣出港股的「北水」，較買入港股的多41億元，國泰君安國際投資策略師連敬涵認為，看到「北水」有繼續流出港股的情況，不排除港股即將進入調整期，但他亦看到上午成交已有高達1,200億元，也顯示有外資投入港股，如果短期內繼續有外資再入市，對港股會有支持作用。

股票分析師協會主席鄧聲興表示，近期市場的確是多了很多正面消息，令估值低賤的港股出現一波大反彈，但市場的不明朗因素其實仍然存在，包括中美兩國經濟都可能面對低增長，故他提醒投資者，有些股票若已經大幅反彈，最好等它們再下跌時才買入，或分注買入。指數方面，鄧聲興認為恒指在14,500點已見今年低位，而18,000點會是關鍵點，因為今年大部分時間都在18,000點拉鋸，故恒指若能重上該水平之上是很重要。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析，港股延續新一輪突破後的試高行情，仍處於大漲小回格局發展，大市成交量的不斷提升，反映資金繼續進場，對後市可以繼續保持正面態度。他指出，恒指目前支持區仍見於16,300至16,500點，守穩可保持向好試高趨勢發展，不排除連續大漲兩天後有先行整固需求，估計市況已有回復至炒股不炒市的場景狀態。

## 對後市憧憬 北向資金166億今年最多

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報導）監管層下發撐樓市「金融16條」政策，為市場打下「強心針」，周一房地產板塊持續上漲；另一方面，內地多地疫情蔓延升級，拖累市場情緒，上證綜指由升轉跌。不過，市場對大市走向有憧憬，北向資金全日淨流入166億元（人民幣，下同），創年內新高。大盤昨日震盪調整，滬綜指曾勁升1.1%，但午後轉勢，收市跌破3,100點。截至收盤，上證綜指跌0.13%，報3,083點；深證成指跌0.24%，報11,113點；創業板指跌1.25%，報2,375點。兩市成交10,673億元。

## 內房緊縮期或已結束

央行和銀保監會聯合發布16條舉措，支持促進房地產市場平穩健康發展，投行認為有關政策是迄今為止最全面的有關支持措施，最終目標引導市場「軟著陸」，是次為監管自收緊地產融資以來最關鍵的轉折點，內房行業緊縮時期已結束。地產股持續走強，粵泰股份、新華聯、中天服務、新城控股等漲停。

華創證券分析師單戈表示，相比於前期出台的需求端政策，此次央行的政策更聚焦於穩住房企負債端，對房地產行業的金融收縮進行糾偏，預計房地產行業緊縮周期暫時結束，庫存去化壓力也有望得到緩解，供需關係惡化的負反饋得到遏制，相關上市房企將受益。

植信投資首席經濟學家兼研究院院長連平表示，此輪新政涉及短期

和中長期的政策，給房地產市場吃了一顆「定心丸」。2022年末，房企整體融資環境出現了有利情形，風險進一步擴大的概率正在下降。購房者信心有望得以修復，在年內剩餘時間裏房地產市場逐步觸底穩定期。

## 大市現結構性修復行情

光大證券認為，市場經歷了前期的密集調整之後，當前已經處於較低的估值水平之下。在沒有新的外部風險出現的情況之下，市場當前已經具有了較高的性價比。拐點已至，持續看好市場反攻。巨豐投顧認為目前市場整體趨勢向好，短期有望繼續呈現震盪攀升。在情緒面推升下，近期市場呈現出結構性修復行情。



## 多隻內房股升幅逾三成

股份	收報(元)	升幅(%)
德信(2019)	1.16	+110.9%
港龍中國(6968)	0.81	+62%
弘陽(1996)	0.44	+57.1%
天譽置業(0059)	0.06	+50%
領地控股(6999)	0.415	+45.6%
碧桂園(2007)	3.26	+45.5%
龍光(3380)	1.04	+38.7%

股份	收報(元)	升幅(%)
富力(2777)	2.01	+35.8%
綠地(0337)	0.73	+35.2%
雅居樂(3383)	3.04	+33.9%
滙景(9968)	0.083	+33.9%
合景泰富(1813)	1.82	+32.8%
沿海家園(1124)	0.037	+32.1%
時代中國(1233)	1.11	+32.1%

## 物管股同樣升幅顯著

股份	收報(元)	升幅(%)
碧服(6098)	16.7	+26.7%
旭輝永升(1995)	3.90	+17.8%
雅生活(3319)	7.96	+17.6%
佳兆業美好(2168)	3.30	+13.0%
新城悅服務(1755)	7.09	+12.5%
時代鄰里(9928)	0.63	+12.5%
遠洋服務(6677)	2.18	+10.7%



◆內地近日接連出招撐樓市，市場看好內房股具反彈空間。路透社

## 內房預售監管資金新政 最多置換30%

香港文匯報訊（記者 周曉菁）內房市場再獲監管機構政策支援，中國銀保監會、住房和城鄉建設部、中國人民銀行昨日聯合發布通知稱，允許商業銀行按市場化、法治化原則，在充分評估房地產企業信用風險、財務狀況、聲譽風險等的基礎上進行自主決策，與優質房地產企業開展保函置換預售監管資金業務。預售資金被看作是陷入財困房企最大的收入來源。

## 開展保函置換預售監管資金

相關《關於商業銀行出具保函置換預售監管資金有關工作的通知》明確指出，保函置換金額不得超過監管賬戶中確保項目竣工交付所需的資金額度的30%，置換後的監管資金不得低於監管賬戶中確保項目竣工交付所需的資金額度的70%。如房地產企業未向監管賬戶內補足差額資金，保函金額不得調整。通知稱，「支持優質房地產企業合理使用預售監管資金，防範化解房地產企業流動性風險，促進房地產市場平穩健康發展。」

通知強調，房地產企業要按規定使用保函置換的預售監管資金，優先用於項目工程建設、償還項目到期債務等，不得用於購置土地、新增其他投

資、償還股東借款等。

近日內地步步推出政策支持房地產市場，其中還包括擴大房地產融資管道、允許多種貸款展期的「金融16條」，路透社昨日引述中歐國際工商學院教授、原中國人行調查統計司司長盛松成指出，人行和銀保監會最新針對房地產市場提出的金融支持舉措，是2021年9月房地產政策邊際調整以來，力度最大且最為具體的政策，房地產有機會實現軟著陸。

## 專家：化解房企流動性風險

盛松成接受採訪時表示，房地產行業既要防範金融泡沫，也要防範發展失速，維持行業健康平穩而不偏廢的發展預期，就是對當前中國經濟和民生的最大貢獻，確保行業維持這一預期、實現軟著陸是金融監管當局推出政策的根本原因。

盛松成指出，雖然整體政策方向未變，「三道紅線」和貸款集中度管理仍未取消，但可延遲貸款集中度管理時限。本輪政策覆蓋的範圍廣，需求端和供給端幾乎都有涉及。而且在要求金融機構承擔更大責任的同時，也調整了政策執行力度，短期內可阻礙房地產行業調整對金融體系的風險溢出，避免風險「顯性化」和「擴大化」。

## 復甦信心強 人民幣中間價漲逾千點子

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地日前優化防疫措施，穩步推進復常，市場憧憬內地經濟加快復甦；加上美國通脹回落，美元加息壓力稍減，非美貨幣貶值舒緩，人民幣近日對美元繼續強勢上升。人民幣兌美元中間價昨日大幅調升1,008點子，內媒引述專家預測，人民幣匯率將在合理均衡水平雙向波動、彈性增強。

外匯管理局數據顯示，人民幣兌美元中間價報7.0899，比前一個交易日上調1,008個點子，漲幅創2005年7月22日以來最大力度。人民幣兌美元即期盤中更一度大漲905點至7.0201，創9月20日以來新高。

《證券時報》昨日引述專家分析指，近期人民幣匯率出現大幅反彈，一方面表明內地經濟韌性強，疊加前期穩匯率、穩預期政策逐步生效，市場信心持續提振。另一方面由於美聯儲放緩加息的預期上升，也進一步減弱了人民幣兌美元的貶值壓力。

昨日，在岸CNY、離岸CNH即期匯率亦繼續走強。相比上週四（10日）開盤數據，上午在岸

## 大行調升中國經濟評價

### 瑞銀

◆內地進一步優化防疫政策，推出20項措施，不僅在一定程度上放鬆此前較為嚴格的防疫政策，也為未來防疫策略可能出現的大幅調整作出重要鋪墊。今年第四季及明年首季中國經濟增長動能可能仍乏力，但第二季開始有可能出現反彈，料明年內地經濟增速將回升至4.5%。

### 大摩

◆內地調整了部分防疫要求，但繼續維持動態清零方針，故對提振經濟活動的幫助不大，料於明年第一季度之後逐步全面復常。若要完全看好中資股的表現，仍須待內地政策方向和地緣政治發展變得更加清晰。預測中國經濟將增長5%，跑贏新興市場平均的3.7%。

### 瑞信

◆內地政策格局出現顯著變化，要求更有針對性地遏制和預防新冠疫情，基於財政負擔，地方政府會有足夠動力遵守，避免對經濟活動造成損害。這無疑是內地對疫情控制態度的一個轉折點，標誌着正常通關的方向，維持明年3月內地復常的基本情境預測。

### 中信里昂

◆內地調整疫情防控政策，料有助避免嚴格的封控，並鼓勵人員流動及消費。由於估值低迷，中資互聯網股將是受惠內地優化防疫措施的最佳股份選項。加上大幅削減成本及行業收益見底，預計有關股份將隨中國經濟復甦而大幅反彈。

### 野村

◆內地出台一系列房地產金融支持措施，加上早前宣布調整防疫政策，房地產行業情緒將在未來一至兩個星期維持穩定，有助於提振資本市場預期。

◆整理：記者 蔡競文

## 保函置換預售監管資金 通知撮要

◆監管賬戶內資金達到住房和城鄉建設部門規定的監管額度後，房企可向商業銀行申請出具保函置換監管額度內資金。

◆保函置換的金額不得超過監管賬戶中確保項目竣工交付所需的資金額度的30%，置換後的監管資金不得低於監管賬戶中確保項目竣工交付所需的資金額度的70%。

◆保函額度全額計入對房地產企業及其所屬集團的統一授信額度。

◆保函置換的預售監管資金，優先用於項目工程建設、償還項目到期債務等，不得用於購置土地、新增其他投資、償還股東借款等。

## 優化管控 提振信心

路透社亦引述分析師稱，雖然內地疫情越發嚴重，但各方對優化管控舉措給經濟帶來的提振預期，加上監管對地產行業的支持政策繼續助力人民幣反彈，北向資金持續流入A股亦表明市場的做多信心。

招商銀行金融市場部最新觀點稱，美聯儲加息預期的下降以及美指回落減輕了人民幣匯率面臨的外部壓力，房地產支持政策和防疫優化措施的出台也起到了一定政策托底作用，後續季節性結匯、美聯儲放緩加息幅度、中美經濟周期逆轉也將令人民幣獲得更多支撐，美元兌人民幣波動區間將有望逐漸下移。