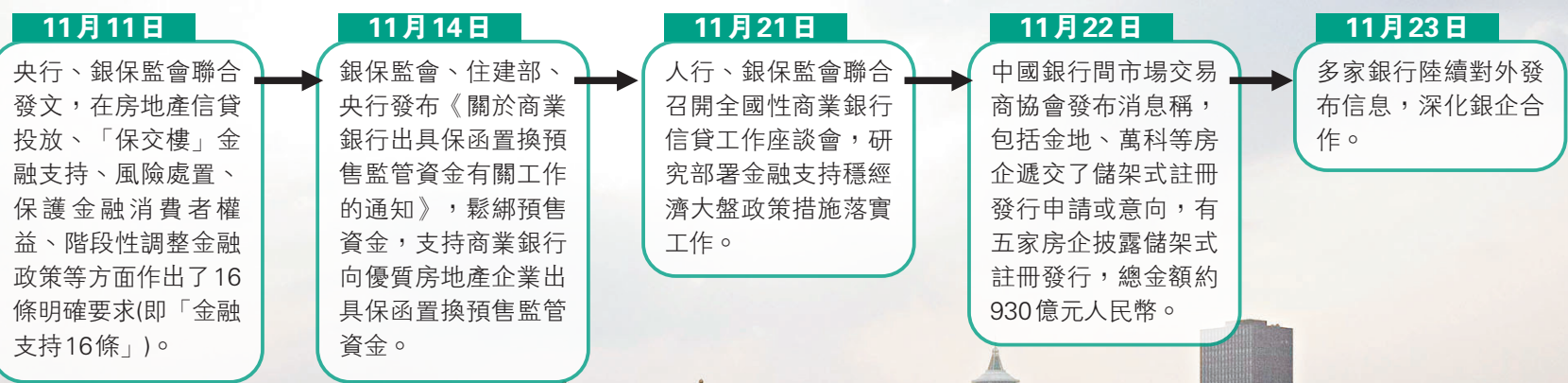


內銀萬億授信撐內房

憧憬二度降準續鬆銀根 內房股全線爆升

近日內地連環挺樓市措施



◆ 內地加大力度支持房地產行業，近日連環出招提振措施。 資料圖片

人民銀行、銀保監發布「金融16條」，全面支持房地產行業後，陸續有銀行響應。包括工商銀行（1398）在內的國有商業銀行昨接連公布向內房企承諾提供授信額度，涉資至少9,250億元（人民幣，下同），加上市場預期年內銀行二度降準將至，憧憬流動性增加帶動內房股爆升。市場預計內地最快本周降準，有券商更稱不排除新一輪按揭降息可能性。 ◆香港文匯報記者 馬翠媚

港股內房板塊部分爆升股份

股份	昨收報	升幅
億達中國（3639）	1.86元	+272%
新城發展（1030）	3.15元	+23.53%
碧桂園（2007）	2.83元	+20.43%
旭輝控股（0884）	1.29元	+18.35%
美的置業（3990）	10.68元	+16.98%
龍光集團（3380）	0.93元	+14.82%
時代中國（1233）	1.19元	+14.42%
雅居樂（3383）	2.53元	+12.44%
龍湖集團（0960）	21.05元	+12.21%
遠洋集團（3377）	0.95元	+11.77%
綠景中國（0095）	1.06元	+10.42%

製表：記者 馬翠媚

工行昨發新聞稿指，與碧桂園（2007）、龍湖（0960）、萬科（2202）、中國海外（0688）、綠城中國（3900）等12間全國性房企簽訂合作協議，提供意向性融資總額6,550億元，是已披露意向性融資總額最高的內銀。根據協議，工行將圍繞房地產開發貸款、個人住房按揭貸款、房地產項目併購融資、租賃住房融資、保函置換預售監管資金、債券承銷與投資等業務領域，與相關房企開展全方位合作，滿足企業合理融資需求。

碧桂園獲郵儲行500億授信額度

其他內銀方面，內媒指郵儲銀行（1658）昨與碧桂園簽署長期戰略合作關係，將為碧桂園提供最多500億元意向性授信額度，授信範圍可用於房地產開發貸款、併購貸款、按揭業務、保函、保理、債券投資以及其他形式的資金融通等。另外，萬科（2202）獲中行（3988）及交行（3328）分別提供1,000億及1,200億元授信額度，交行也為美的置業（3990）提供200億元的授信額度；至於農行（1288）則為中國海外、華潤置地（1109）、萬科、龍湖和金地集團提供授信額度，惟未有披露涉款金額。

港股成交僅861億 碧桂園漲20%

受利好消息帶動內房股發力下，港股昨跟隨外圍向上，恒生指數全日收報17,660點，升137點或0.78%，但大市成交縮至861億港元，已連續兩日不足千億水平。焦點股方面，碧桂園大升20.43%，為表現最佳藍籌，同系碧桂園服務（6098）亦升11.21%。重磅股方面，滙控（0005）升1.77%、港交所（0388）升0.97%、友邦（1299）升0.47%。科技股個別發展，騰訊（0700）跌0.57%、京東（9618）跌2.06%、小米（1810）放榜後跌3.57%為全日跌幅最大藍籌，而美團（3690）升0.36%、阿里（9988）升1.33%。

代號	名稱	按盤價	升跌	升跌率	成交金額
02800	盈富基金	17.78	+0.16	+0.91%	63.80億
00700	騰訊控股	280.40	-1.60	-0.57%	48.57億
02007	碧桂園	2.83	+0.48	+20.43%	31.67億
02828	恒生中國企業	60.60	+0.36	+0.60%	29.37億
03690	美團-W	138.90	+0.50	+0.36%	28.15億
09988	阿里巴巴-SW	76.40	+1.00	+1.33%	24.09億
01810	小米集團-W	9.45	-0.35	-3.57%	14.35億
09618	京東集團-SW	200.00	-4.20	-2.06%	13.13億
06098	碧桂園服務	17.46	+1.76	+11.21%	12.95億
03033	南方恒生科技	3.54	+0.03	+0.80%	11.97億

◆ 內房股全線上升，碧桂園成為最大升幅藍籌。 中新社

國務院常務會議提到「將適時適度運用降準等貨幣政策工具，保持流動性合理充裕」，若內地一如預期降準，將是今年內第二次降準。內地上一次降準為今年4月25日，當時下調金融機構存款準備金率0.25個百分點，並對符合條件的農商行和城商行再下降0.25個百分點。市場預期此次降準有望最快在本周落地。

中金估下月降準 最多釋放1萬億

中金發表報告，料人行於12月上旬降準0.25至0.5個百分點，釋放資金5,000億元至10,000億元，且不排除再下調按揭息率的可能，因目前按揭息率已基本耗盡了現有政策空間，故認為有需要保持對房地產市場的刺激力度，具體方式包括下調5年LPR、放寬新發放按揭利率下限，或者直接降低存量按揭利率的方式減輕居民利率負擔，減少提前還貸等。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，美聯儲議息會議紀錄釋出「鴿」派訊號，美匯回落，令美股受到支持，港股昨只好淡拉鋸。他預期港股將維持反覆格局，雖然近期港股表現不差，尤其是經過早前急升後，現時仍能企穩於17,000點水平，故他相信只要後市仍能企穩於該水平，看好恒指月內仍有望上試18,000點。

儲架式發行債券向房企開綠燈

特稿

穩樓市「第二支箭」繼續發力。近日多家房企陸續披露了儲架式註冊發行意向，共計融資金額達930億元（人民幣，下同），據中國銀行間市場交易商協會資料，萬科和金地分別表達擬發行280億元意向和申請發行150億元。香港文匯報記者採訪市場分析人士了解到，儲架式發行可以看作是一種分期融資的方式，具有較大的彈性，優點是減少巨額發債對二級市場的衝擊，但其准入門檻高，只有優質房企可以獲益，此亦證明殘酷的房地產市場洗牌仍在繼續。

准入門檻高 房企之前未獲準

所謂儲架式註冊發行，交易商協會解釋是「市場化、法治化、公開透明的發債管理模式，企業可在註冊有效期內結合需求分次發行」。上海中原地產首席分析師盧文曦對香港文匯報記者表示：「儲架式發行是一種分期發債的方式，此前已有企業採取過這樣的融資發債形式，並不是新發模式，只是此種方式有着比較高的准入門檻。」據記者梳理，2018年優質央企就進行過儲架式發行企業債券，對發行者主體有嚴苛的要求，據2018年12月5日，國家發改委印發《關於支持優質企業直接融資進一步增強企業債券服務實體經濟能力的通知》，明確優質企業主體信用等級達到AAA，行業屬於國家支持行業，不屬於過剩產業、房地產行業；發行人有固定資產投資項目或產業投資項目資金需求。另有市場人士表示，能夠儲架式發行債券的企業，還要經營財務狀況穩健，盈利能力滿足相應要求，「或許其財報也有一定關聯度。」該人士表示。此前房企未有過儲架式發行，目前則直接面向房地產企業。除了上述提及的萬科、金地的儲架式註冊發行申請和意向。交易商協會還受理了新城控股150億

元儲架式註冊發行，龍湖集團已完成200億元中期票據註冊，美的置業150億元中期票據儲架式註冊發行也已獲受理。合共受理了5家房企共計930億元儲架式註冊發行。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，從最近一些房企融資計劃來看，都屬於資金規模大、融資力度強的操作。「融資力度大，側面體現出企業較好的信用等級和經營能力。」並表示，此類企業的融資工作，對於提振市場信心有較好的意義。

多種融資工具選擇 因時制宜

據悉，儲架式發行可以分期發行的債券包括超短期融資券、短期融資券、中期票據、永續票據、資產支持票據、綠色債券融資工具等產品，可以允許在某理想市場環境中發行適合的產品，每期發行時確定當期主承銷商、發行產品、發行規模、發行期限等。「分期發債的優點是顯而易見的，比如說一家房企有百億規模的債券，可以分幾期慢慢發行，那樣二級市場的承接壓力會小很多。」盧文曦直言，當前市場信心不足，若百億元甚至千億元的債券全部進入市場，投資者是否會買單尚且存疑。還有分析人士稱，分期發債另一個優點也是利於監管。若發債房企不嚴格按照範圍使用募集資金，或投資效益欠佳，後期的發債或面臨叫停的局面。然而不是每個房企都有獲得大力融資的機會。盧文曦指出：「房企融資會分化得很厲害，優質、穩健的可以獲得機會，但資質差的未必可分一杯羹。這一輪洗牌非常殘酷。」嚴躍進預計，全國銷售排行在TOP100的民營房企更容易獲得此類發債工作支持，這也是相關企業財務和融資部門近期要關注的政策動向。更為全面和有體系的融資工作全面開展，今年四季度以及明年上半年的時間節點較為關鍵，是房企經營工作積極開展的重要基礎。

◆記者 孔雯瓊

ING銀行料中國經濟今年增3.3%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中國經濟第三季表現回暖，隨着今年即將步入尾聲，市場人士相當關注明年內地經濟的前景。ING銀行大中華經濟師彭藹婉預計，今年中國經濟將按年增長3.3%、明年增長5.3%，主要是由於目前基數較低、內地略為放寬防疫政策、政府略為放寬對房地產行業的調控，以及半導體研發投資增加。不過她同時指出，今年第四季至明年中，歐美地區或步入經濟衰退，繼而拖累中國出口表現。

至於內地房地產市場，她表示中共二十大之後整個政策方向以扶持經濟為主，包括監管部門近日未有再提及「三條紅線」，容許開發商進行更多融資，認為這是比較有突破性的，若開發商能夠發債和進行更多融資活動，將有助減少爛尾樓問題。另外她預測今年底人民幣兌美元匯率為7.22，明年則會反彈至7.13，主要由於美聯儲明年或放緩加息步伐，導致美元走

弱。今年環球金融市場表現相當波動，惠理基金投資董事兼多元資產投資主管鍾慧欣昨表示，隨着中國經濟明年將進一步復甦，而歐美經濟有較大機會陷入衰退，加上現時美國股市估值較亞洲股市高，預計明年包括中國內地與香港在內的北亞股市將有較好表現。

惠理看好內地股市

惠理基金高級基金經理羅景表示，內地製造業在全球經濟的地位相當重要，隨着中國製造業升級，他較看好內地裝備製造及機械設備相關企業；消費行業方面，內地提倡「共同富裕」有助進一步消除極端貧窮，提高中等收入階層的比例，內地消費升級步伐將會持續，故看好相關股份的前



◆ 左起為惠理基金葉浩華、鍾慧欣及羅景。

記者岑健樂 攝

景。而隨着內地家庭可支配收入持續增長，在中央「房住不炒」的政策下預期有更多資產配置由房地產轉至金融資產，令內地財富管理行業有望進一步發展，故看好能受益於財富管理業務增長的公司。

融資鬆綁 A股內房板塊逆市大反彈

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）國常會強調，推進保交樓專項借款盡快全面落到項目，激勵商業銀行新發放保交樓貸款，促進房地產市場健康發展；央行、銀保監會23日正式發布提出保持房地產融資平穩有序，和加大住房租賃金融支持力度度的16條措施（「金融16條」）。機構預計，後續料有更多央國企、優質民營房企，獲各大銀行授信。昨日A股房地產開發板塊逆市反彈近2%，個股幾乎全線拉升，板塊內有102隻個股收紅，3隻持平，僅8隻下跌。中國武夷、中交地產、新華聯漲停，天保基建、新城控股、渝開發等亦升約7%，陽光城、濱江集團、嘉凱城等漲5%。

滬深兩市齊下跌

滬深大盤則表現乏力，三大指數均小幅收跌。截至收市，滬綜指報3,089

點，跌7點或0.25%；深成指報10,956點，跌16點或0.15%；創業板指報2,335點，跌4點或0.21%。兩市共成交7,481億元（人民幣，下同），北向資金淨流入12億元。國務院總理李克強22日主持召開的國務院常務會議提出，加大金融支持實體經濟力度，加大對民營企業發債的支持力度，適時適度運用降準等貨幣政策工具，保持流動性合理充裕。銀保監會相關部門負責人昨表示，截至目前，「保交樓」專項借款工作已取得階段性進展，專項借款資金已基本投放至項目，有效促進了項目建設交付。國金證券料將有更多央國企和優質民營房企獲得各大銀行的授信。短期部分民營房企受金融支持現金流或出現邊際改善，而中長期看央國企的發展更有支撐，在優質的土儲和持續的拿地能力加持下，更享寬鬆政策帶來的利好。