



官媒籲一線城市限購適時調整

市場料進一步鬆綁 兩地內房股聯袂上揚

昨日內地官媒中國經濟時報一篇關於內地樓市的文章引發市場熱議。文章稱，未來一線城市或將根據房地產交易市場的變化來逐漸調整限購等政策，對於一些住宅市場比較冷、購買力較弱的區域，可能會先放開限購等政策。目前內地樓市復甦動力減弱，房地產企業面臨優勝劣汰，甚至有上市房企正式退市。近日市場對於進一步放鬆政策預期高漲，相關傳聞不斷。昨日官媒文章一出，兩地股市的內房股聯袂上揚。

◆ 香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



◆ 此輪房地產調整以來，一些城市開始放鬆限購政策。 資料圖片

中國經濟時報題為《一線城市房地產限購應適時優化調整》的文章指出，內地樓市動能不足，在5月出現了降溫態勢。預計6月中央和地方政府有望加快推進穩樓市政策的出台，進一步探索豐富的政策工具箱，以支持居民合理住房需求的釋放，修復市場信心和預期。其中，一線城市房地產限購等限制性政策調整值得關注。

14城已優化限購政策

文章指，此輪房地產調整以來，一些城市開始放鬆限購政策。2023年以來，已有杭州、南京、合肥、鄭州、瀋陽、廈門、武漢、長沙、濟南等14個城市對限購政策進行了優化。事實上，一線城市也已經出現了限購調整的嘗試。3月份，深圳宣布深汕合作區放開限購，暫停對自然人實施商品住房限購；4月，北京宣布擬在房山試點多子女家庭和職住平衡家庭購房支持政策，房山區發布了引才聚才支持辦法，落實引進落戶、住房保障等優惠政策。「業內認為，一些一線、新一線城市採取『一區一策』優化限購等樓市限制性政策，促使非核心區去庫存的同时，又不影響核心區域穩定房價，此舉值得更多城市借鑑。」文章稱。

該文預計，未來一線城市或將根據房地產交

易市場的變化來逐漸調整限購等政策，對於一些住宅市場比較冷、購買力較弱的區域，可能會先放開限購等政策，而對於一些住宅市場購買力較旺的地方，可能會繼續執行限購等政策，以保持具有風向標意義的一線城市房地產市場平穩、健康發展。

上述消息無疑給房地產市場注入強心劑，昨天恒生中國內地地產指數漲4.46%，滬深300地產指數曾升1.5%，收漲0.36%。

一二手樓市持續低迷

目前內地樓市情緒不足，據中指研究院發布的數據顯示，5月份百城新房價格環比止漲轉跌，跌幅為0.01%。二手住宅均價環比下跌0.25%，跌幅較4月擴大0.11個百分點。一線城市房地產銷售也回落明顯，一線城市5月成交面積環比下降12.8%。克而瑞的統計也顯示，5月，一線城市新房成交縮量環比下滑22%。

中指研究院分析師郭昕昱認為，核心城市政策存在較大優化空間。6月作為房企年中衝刺業績的關鍵節點，若支持政策能夠進一步落地，向市場傳遞信心，在房企大力推盤和促銷之下，6月房地產銷售有望迎來好轉。

此外，房地產市場中的房企生存狀態亦值得關注。6月6日藍光發展正式退市，成為近一

年首隻在A股退市的房企股。從退市規則看，其公司股票過去連續20个交易日收盤價低於1元（人民幣，下同）。

藍光發展退市 內房A首隻

易居研究院研究總監嚴躍進認為，今年二季度以來市場情緒較多，對於房地產企業的走向判斷有不同，但普遍都反映了房地產市場和企業還是比較脆弱的。對於有房企退市，他稱「退市本身屬於資本市場正常的操作，但要注意防範引起新的風險問題。尤其是普通老百姓對於退市往往會理解為破產或資金斷裂等問題。各地對於一些有退市可能的企業，要強化保交樓等工作的開展。」

中銀證券指出，截至6月1日，收盤價低於1元的A股公司有30家，其中房地產行業10家；除藍光發展被摘牌外，ST美置、ST陽光城等另外7家房企也已鎖定了「1元退市」。嚴躍進認為，房地產企業退市潮也是行業中的新情況和新問題，且從近期的房企數量看有所增加。

從房企爆雷的這兩年經營情況看，證明當前房地產企業面臨優勝劣汰，亦是行業劇烈調整。「我們至少看到，一些房企確實還是比較脆弱的，並沒有想像的那麼快地復甦或恢復。」

內房股逆市走強 龍湖升近8%

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股連升兩日，在累漲891點後，昨日反覆回吐，收報19,099點，成交略增至1,026億元。市場焦點在內房股及蘋果概念股上，其中，內地官媒指出一線城市房地產限購應「適時優化」調整，甚至直接退出，消息令內房股逆市走強，四大藍籌內房股表現搶眼，龍湖(0960)升7.756%，碧桂園(2007)升6.164%，潤地(1109)升4.603%，中海外(0688)亦升4.41%。

科技股沽壓增 恒指倒跌

恒指早段曾升268點並跨越20天線(19,270點)阻力，惟高見19,377點後開始倒跌，主要因騰訊(0700)等科技股沽壓增加，拖累恒指最後要跌9點收市，報19,099點。科指在騰訊跌2.1%拖低下，微跌6點報3,834點。蘋果公司將在明年初，推出首款混合實境(MR)的頭戴式裝置，計劃率先在美國發售，售價高達3,499美元(折合逾2.7萬港元)，價錢較競爭對手Meta頭戴式裝置貴逾兩倍。由於售價遠高於預期，不利短期投資情緒，蘋果概念股下挫，其中高偉(1415)急挫近兩成。

蘋果公司首款MR設備Vision Pro在全球開發者大會亮相，定價達3,499美元，預計明年初上市。Vision Pro研發時間逾7年，外觀似滑雪鏡，可利用眼睛及手勢控制，透過Vision Pro玩電子遊戲及觀看視頻。蘋果預期，首年可售出約90萬套。惟有分析員估計，Vision Pro推出的首年，僅能售出約20萬套。

蘋果新動向失望 高偉挫19%

著名蘋果分析師、天風國際分析師郭明錕在Twitter發文指出，由於Apple Vision Pro售價高過預期，加上交付期在半年以後，這將不利短期投資情緒。他強調，投資者對蘋果何時推出類似ChatGPT服務的關注度，明顯要高於Apple MR頭戴式裝置。郭明錕認為，蘋果未有展示出日常生活使用Vision Pro的必要性。而ChatGPT則能在可見的未來，改變人類的生活，與之相較更具說服力。

他進一步指出，如果蘋果在全球開發者大會上，宣布推出的是其生成式AI服務，將有助投資者延續目前AI的投資情緒。若有關的AI服務需要更高規格的硬體，同樣有機會帶動換機潮。蘋果宣布其Vision Pro產品後，其相關供應鏈股均下挫，其中高偉收報15.24元，全日急挫19.1%，瑞聲(2018)亦跌2.6%，舜宇(2382)挫1.6%，丘鈺(1478)跌1.2%。

國指昨日逆市進賬0.2%，收報6,479點。其中內房股及物管股突被炒高，融創(1918)升逾一成，龍湖(0960)大漲7.8%，碧服(6098)也漲7%。碧桂園(2007)升6.2%，越秀(0123)及龍光(3380)升約5%，潤地(1109)進賬4.6%，中海外(0688)亦升4.4%。昨日升幅最大藍籌的前五位，都屬內房及物管股。

創科再遭沽空機構狙擊

個股方面，曾在2月份狙擊創科(0669)的沽空機構Jehoshaphat Research，昨日再作狙擊，該機構指創科大規模詐騙美國家居裝飾及建材零售商家得寶(Home Depot)最少4年，涉及款項或達數億美元，並申明正在沽空創科。創科昨日跌勢持續，是跌幅最大藍籌，全日挫4.7%。

樓市傳言四起 A股房地產板塊異動

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）昨日內地樓市傳聞四起，涉及或採取新加坡模式取消限購、上海房產政策或迎來調整等多則傳聞推升A股地產產業鏈行情，昨日早盤，工程諮詢服務、房地產開發、裝修裝飾、裝修建材等板塊一度直線拉升，多隻個股錄得暴漲。但之後有業內人士表示，這些傳聞由來已久，並非出於權威渠道。

此外，一則廣州市主管部門邀請排名前20的主流房企高管集中開會，提「救市」建議的消息亦流傳甚廣，惟多家房企接受內媒採訪時

均否認收到相關通知。有基於此，地產產業鏈因業內「闢謠」衝高回落。

滬綜指失守3200關

但中國經濟時報昨天發文，稱未來一線城市或將根據房地產交易市場的變化來逐漸調整限購等政策，仍令人浮想聯翩。工程諮詢服務、房地產開發、裝修裝飾、裝修建材最終均逆市收漲。房地產板塊中，金科股份、鐵嶺新城、京投發展、沙河股份等漲停；裝修裝飾股中，中天精裝、華立股份、時空科技、聚力文化、

箭牌家居等亦漲停。

滬深大市則震盪收跌，滬綜指、創業板指分別失守3,200點和2,200點關口。截至收市，滬綜指報3,195點，跌37點或1.15%；深成指收報10,773點，跌172點或1.58%；創業板指收報2,164點，跌37點或1.7%。兩市共成交9,375億元（人民幣，下同），北向資金淨流出11億元。蘋果發布的MR頭顯Apple Vision Pro反響平平，連累科技板塊表現。消費電子、電子元件板塊跌3%，長盈精密重挫19%，光大同創創9%。



◆ 港股兩日累漲891點後，昨日反覆回吐。 中新社

恒大物業連發三份業績 去年轉賺14億

香港文匯報訊（記者 莊程敏）恒大物業（6666）一次過公布2021年底止年度、2022年度中期及2022年底止年度3份業績。其中，於2021年全年轉蝕3.16億元（人民幣，下同），而2020年純利26.46億元；2022年上半年度獲利約5.46億元，按年減71.8%；2022年全年盈利14.23億元，不派末期股息；但2022年度負債產由2021年度的35.02億元縮減至15.12億元。淨流動負債亦進一步壓縮至33.21億元，核數師繼續視之對經營存在重大不確性。

與母公司就134億被佔用資金商償還

受惠於淨現金流入，其手持現金分別按年增加38.7%及大增92.6%，達到

15.68億元。該股自去年4月起一直停牌。

恒大物業指，將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收各類應收款項，包括但不限於已經撥備



◆ 恒大主席許家印

減值的應收款項，及因不滿足收入確認條件而暫未計入收入的應收款項；同時正與母公司中國恒大（3333）就134億元被佔用資金商討償還方案，積極維護集團利益。又指，中國恒大的流動性危機對集團整體收入基本沒有任何重大影響。

集團披露，全年淨流動負債及淨負債分別為33.21億元及15.13億元。已與若干債權人（包括應付貿易賬款、業務合併應付對價及關聯方）達成協議，同意延長還款期，由一至四年不等。公司董事認為，在必要時可以獲得進一步延期，且集團將有足夠的營運資金來償還到期的財務債務。

傳內銀降美元定存息穩人民幣匯率

香港文匯報訊 據路透社消息，內地監管部門近日通知國有大行下調美元定期存款利率定價上限，降幅高達100BP（基點），有關調整於6月6日正式生效；消息人士並指出，此次調整後，5萬美元起定存利率定價上限為4.3%，而之前的利率上限為5.3%。此舉有利緩解近期人民幣的貶值壓力。中國外匯市場指導委員會（CFXC）上月召開今年第一次會議強調，自律機制成員單位要自覺維護外匯市場的基本穩定，堅決抑制匯率大起大落。

大型商銀研減存息刺激消費

內地大型商業銀行據悉正評估進一步下調人民幣存款利率，在降低自身負債成本的同时，激勵居民轉化存款為消費和投資，進而

提振經濟。彭博引述知情人士表示，市場利率定價自律機制上周建議國有大行調降三年期及以上的定期存款利率10個基點，下調活期存款利率5個基點。各家銀行正對此進行評估，最早本周進行調整。

報道指，部分境內商業銀行在過去幾個月已經下調了定期存款利率，國有大行上月也調降了協定存款和通知存款的利率上限。這一方面有助緩解銀行的淨息差收窄壓力、增強銀行體系抗風險能力，另一方面也顯示出決策層在穩成長方面的考量。去年9月，內地大型商業銀行曾全面下調基準存款利率，是2015年以來首次。以工商銀行牌價為例，目前三年期和五年期的定存年利率分別為2.6%和2.65%，活期存款利率為0.25%。