

逐步改善

易網：滿足地產業正常融資需求

內房股普升 券商料大部分下行風險已消化

人行行長易綱接受《新華社》訪問時表示，房地產市場預期正在逐步改善。內房股普遍反彈，力保交樓的恒大（03333）昨日股價抽高近一成，融創（01918）、世茂（00813）亦分別漲6.98%、5.77%，但專家認為內房明年仍存在一定風險，而優質與存在債務問題的內房股，走勢將更為兩極化。

大公報記者 許臨

易綱稱，由於個別房企自身經營不善、盲目多元化擴張等因素導致風險暴露。但其後有關部門和地方政府已積極採取措施，穩妥有序化解風險，滿足居民和房地產企業的正常融資需求，市場預期正在逐步改善。房地產市場的結構性調整，有利於形成房地產新發展模式，實現房地產的良性循環和健康發展。

有序處置影子銀行等風險

此外，易綱指，目前中國金融體系運行總體平穩，金融風險整體收斂、總體可控。主要體現在：宏觀槓桿率持續上升勢頭已有效遏制；一些突出風險點已進行了有序處置，如影子銀行等，在加強金融監管，強化反壟斷取得實效；強化防範化解金融風險制度性建設。政策框架及監管已進一步完善。易綱又提到，今年企業貸款平均利率已經在5%以下，為統計以來新低。

中金發表的研究報告認為，內房股的基本面正逐步築底，儘管未來一段時間內不排除仍有部分企業出現流動性問題，但行業整體信心和預期已在修復進程中。而且當前政策端方向明確、路徑可期，基本面向後繼續重點關注政策執行節奏及力度，建議投資者擇機布局優質龍頭內房股。

另惠理集團的研究報告指，目前內地房地產市場的銷售雖然疲弱，但長期來說，隨着人口增加，對房地產市場的剛性需求會為市場帶來支持。目前行業其實已消化了大部分下行風險，投資者

可在內房板塊中選擇一些長期「倖存者」，這些優質內房股的特點是除了擁有良好土地儲備，同時具備強大的銷售執行能力，以及健康的現金回收率，而且表外負債較少。

惠譽：三成房企恐燒錢經營

不過，評級機構惠譽提醒市場，若內地明年住宅銷售跌三成，在獲其評級的40間房企中，約12間（30%）料錄負現金流，變相燒錢經營。即使是在惠譽推算的基本情境下，若內地樓價明年下跌15%，仍會有約13%獲該評級機構評級的內房企陷入現金赤字問題。野村的研究報告也表示，明年內房股的財政仍嚴峻，因明年首兩季到期離岸債金額較本季多達一倍，而且要面對地方政府一直在收緊銀行託管賬戶中的預售資金限制等問題。

第一上海首席策略分析師葉尚志預計，明年內房股將出現「分化行情」，財務健康的內房股走勢將明顯較存在債務危機的股份優勝，如華潤置地（01109）由於基本因素良好，屬內房中負債水平較低，同時有能力維持銷售增長的內房企業，明年股價走勢將會與恒大、佳兆業等曾傳出違約危機的企業有更大的差距。

永裕證券董事總經理謝明光也認為，即使恒大復工復產保交樓工作初顯成效，但內地置業人士對恒大的信心能否恢復仍存問題，預計明年曾傳債務危機的內房股包括恒大、佳兆業等的股價走勢仍會較反覆。



易綱
言論重點

企業貸款
● 今年平均利率控制在5%以下，為統計以來新低

房地產市場發展
● 市場的結構性調整有利於形成房地產新發展模式，實現良性循環和健康發展

房企債務危機
● 有關部門和地方政府已採取措施，穩妥有序化解風險，滿足居民和房地產企業的正常融資需求，市場預期正逐步改善

中國金融體系
● 整體平穩，風險收斂，宏觀槓桿率上升趨勢獲遏制，政策框架及監管已進一步完善

大公報製表

各界點評內房股

惠譽
● 若明年內房銷售收入大減三成，將有三分之一內房面臨現金短缺危機

中金
● 內房股基本面正逐步築底，整體信心已在修復中

惠理集團
● 投資者可在內房板塊中選擇一些長期「倖存者」

野村
● 內房股明年財政仍嚴峻，明年首兩季到期離岸債金額較本季多達一倍

永裕證券
董事總經理
謝明光
● 內房最壞的情況已過，但明年仍未必能完全恢復正常

第一上海首席策略
分析師葉尚志
● 明年內房股將出現「分化行情」，財務健康的內房股走勢將明顯較存在債務危機的股份優勝

大公報製表

內房股表現

大公報整理

| 公司 | 昨日股價 變幅(%) | 公司 | 昨日股價 變幅(%) |
|------------|---------------|-------------|---------------|
| 恒大(03333) | ↑9.459 | 華潤置地(01109) | ↑1.958 |
| 融創(01918) | ↑6.977 | 佳兆業(01638) | ↑1.22 |
| 世茂(00813) | ↑5.769 | 碧桂園(02007) | ↑1.136 |
| 雅居樂(03383) | ↑2.404 | 花樣年(01777) | 無升跌 |



未成年人打機時長大減 騰訊跌2%

【大公報訊】元旦假期來臨，騰訊遊戲和網易遊戲紛紛對未成年人網絡遊戲時間進行限制，於12月31日至明年1月3日期間，未成年人只可在當日晚上8至9時之間登陸遊戲。其中騰訊（00700）未成年人保護體系負責人用戶平台部總經理鄭磊稱，「防沉迷新規」推出以來效果明顯，9月騰訊內地未成年人遊戲時長佔比從6.4%降至0.7%，大減近九成。騰訊股價昨跌2.13%，收報450.4元。

騰訊遊戲和網易遊戲先後發公告，配合《關於進一步嚴格管理切實防止未成年人沉迷網絡遊戲的通知》與實際放假調休安排，對未成年人遊戲時間的實施限制。根據有關規定，未成年人只能在周五、周六、周日和法定節假日每日的晚上8至9時玩遊戲，其他時間一律禁止。

鄭磊表示，未成年年國內用戶在騰訊整體的用戶數目中佔比很小，限制未成年人對騰訊談不上經濟損失。

截至11月，平均每天有686萬個賬號在騰訊遊戲的登錄環節觸發人臉識別，超70%的賬號因拒絕或未通過驗證，被納入防沉迷監管。

據報道，在「限遊令」推出初期，騰訊網遊「王者榮耀」有玩家通過「租借賬號」服務成功繞過「限遊令」。騰訊遊戲一度發聲明稱，要控告超過20家賬號租借平台，呼籲玩家合理安排時間，適度遊戲，強調不支持任何繞過「限遊令」的捷徑。

新東方進軍電商 俞敏洪直播「賣菜」

【大公報訊】新東方（09901）在官方微信公眾號公布，昨晚8時於帶貨平台「東方甄選」上，創辦人俞敏洪在抖音進行首場農產品直播帶貨。俞敏洪表示，助農直播的苗頭早已埋在心裏，早前往甘肅、貴州等地時，總會安排一個小時的直播，幫助當地農民帶貨。現在，助農直播是希望通過自己和平台的力量，讓更多農民有所收益，共同富裕。新東方表示：「這就是我們認為的，雖然執拗，但正確的事。」

外界指，俞敏洪「賣菜」可能有

兩目的。其一，借助新東方的渠道資源，在電商領域分一杯羹。集團早前註冊的「東方優選」，經營範圍除了農產品，還包括日用品、化妝品、數碼和電子產品等。其二，新東方搞電商只是試圖繞過目前「雙減」政策對教育行業的廣告限制，通過「直播帶貨」，搭售教育產品。

據早前市傳發展體育產業子公司消息之後，新東方指出教育永遠是公司的初心，會繼續進行國內研學及營地等教育服務。是次俞敏洪將在旗下「東方甄選」開啟助農直播首秀，上



▲俞敏洪昨晚在抖音進行首場農產品直播帶貨。網絡截圖

線生鮮蔬果、糧油乾貨、乳品零食等多個品類的數十種產品，這很有可能只是在電商領域的一個開始。

香港上月出口升25%超預期

【大公報訊】受惠歐美市場需求理想，上月香港出口值同比升25%，勝預期，而今年首11個月出口升26.5%。上月多個出口市場均表現出色，輸往中國台灣地區同比升63%，印度升48.3%，而美國亦升逾三成。



▲香港今年首11個月出口升26.5%。

港府發言人表示，上月出口值升25%，輸往中國內地、美國和歐盟的出口均繼續顯著增長，而輸往其他主要亞洲市場的出口亦見雙位數升幅。然而，近期Omicron變種病毒在多地快速傳播帶來的威脅，加上供應瓶頸引致的干擾，可能會拖慢環球經濟增長，加上中美關係、主要經濟體的貨幣和財政政策，及地緣政治局勢等因素的發展也須關注，當局會密切留意相關情況。

按地區分析，上月出口亞洲貨值上升25.7%。此地區內，輸往大部分主要目的地的整體出口貨值錄得升幅，包括：馬來西亞升47.4%、韓國升42.7%和越南升35.9%，輸往內地亦上升24.1%。

投連壽險新規 新產品須先獲保監局審批

【大公報訊】繼證監會之後，保監局昨日亦就投資相連壽險（ILAS）產品發出新指引，保險公司日後需通過保監局的評估程序（Green Light Process）並得到核准，才能向證監會遞交認可申請。保監局同時引入全新的投連壽險類別，名為保障型投資相連壽險（Protection Linked Plans，簡稱PLP），特點是提供較高額的人壽保障，為受保人於年屆65歲前提供最少150%的應繳總保費作身故賠償（見表）。

增保障型類別 賠150%保費

投連壽險是保險公司發出的壽險保單，向保單持有人提供壽險保障另加投資選項（一般是基金）。市面上仍可銷售的ILAS有49隻，其中25隻（51%）屬於「固定105%」產品類別，即身故賠償

額為戶口價值的105%（又稱105保單）。保監局長期業務部副總監呂愈國指出，與「105保單」不同，PLP是以受保人的應繳總保費計算身故賠償，屬於高保障產品，並非單純105%與150%的分別。

保監局的評估程序由即日起生效，呂愈國表示，PLP屬於新產品，如果保險公司提交的文件齊備且過程順利，理論上可於明年第2季或上半年推出市場。另一方面，他形容105保單「有存在價值」，保監局無意扼殺；據保監局收集得來的訊息，保險公司亦無意「拎走現有產品」。相反，假如PLP推出後受歡迎，市場可能出現更多相關產品。

保監局執行董事（長期業務）許美瑩表示，PLP旨在引入較高的身故保障

成分，配合簡單和透明的收費結構，以及規範的基金選擇，冀有助收窄本港的保障缺口和促進普惠金融。她認為PLP特別適合40多歲或以下的在職年輕人，而且「越早買越好」。年紀稍長的人士，則可透過不同的年金產品為退休早作規劃，舉例說，購買合資格延期年金（QDAP）的平均投保年齡是47歲。

因應ILAS中介人佣金架構的現存流弊，保監局在昨日發出的通函亦提出改善建議，例如中介人首年可獲發的佣金不應超過總佣金的50%，餘下佣金分5年攤分等。

香港保險業聯會對保監局的建議表示歡迎，認為以原則為基礎的監管框架，能夠推動發展、鼓勵創新和促進競爭，同時能確保公平待客，並顧及中介人的報酬待遇。



▲保監局執行董事（長期業務）許美瑩（左）、保監局長期業務部副總監呂愈國。

大公報攝

保障型投資相連壽險（PLP）的特點

- 含高額人壽保障的投連壽險產品
- 為受保人於年屆65歲前提供最少150%的應繳總保費作身故賠償
- 收費結構簡單易明
- 具綠色金融、退休避險投資選項

資料來源：保監局