

內地房貸斷供潮 基金拋售內銀股

大摩美銀力撐風險可控 券商：招行建行再跌可撈

A14
經濟

大公報

2022年7月15日
星期五

責任編輯：邱家華
美術編輯：巫健忠

嚴防風險

港股缺乏方向，恒生指數收市微跌46點。市場關注內地房貸斷供潮持續發展，基金經理拋售內銀股，郵儲行（01658）股價跌半成，招行（03968）股價跌4%。大摩稱，潛在影響項目涉及房貸對銀行不良房貸風險可控。美銀證券相信，房貸違約風險料在短期內見頂。招行、民生銀行（01988）面臨較大風險。分析員指出，招行、建行（00939）股價若再跌8%具吸納價值。

大公報記 劉鑛豪

券商評論停供房貸 對內銀股影響

焦點內銀及內房股 昨日表現

券商	評論	股份	昨收（元）	變幅
內銀股				
美銀證券	房貸違約風險將在短期內見頂。招商銀行抵押貸款組合相對較高；民生銀行對開發商貸款組合較高，面臨較大風險 潛在涉及項目房貸約8.08億元人民幣，佔截至3月抵押貸款總餘額的2.1%，不良房貸可控	郵儲銀行（01658）	5.11	↓5.0%
		招商銀行（03968）	42.00	↓4.0%
		工商銀行（01398）	4.05	↓2.4%
		民生銀行（01988）	2.57	↓2.2%
內房股				
瑞銀	假設房貸平均利率5.49%，停貸事件對銀行淨利息收入損失約410億元人民幣	龍湖集團（00960）	29.85	↓4.7%
大和	停貸事件對銀行實際影響較市場預期為小，在極端情況下，對銀行盈利的影響只是短期	萬科企業（02202）	16.50	↓2.8%
		碧桂園（02007）	3.62	↓1.3%
		中國海外（00688）	23.10	↓0.8%

大公報記者劉鑛豪整理

大公報記者劉鑛豪整理



▲外資投行預測，房貸斷供潮事件不會對內地銀行造成系統性風險。

恒指在20700點技術支持位好淡爭持，全日高低區間只有334點，收市跌46點，報20751點。資金繼續掃入科網股，科技指數逆市升40點，收報4587點。展望後市，實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫表示，環球央行加息抗通脹，港元匯價轉弱，市場風險胃納下降，投資者寧願增持現金，港股有機會反覆下試18500點，而指數向上阻力為22000點。

大市偏淡 恒指下望18500點

內地發生準業主停供房貸事件，內

房股早段插水，但尾段回穩。龍湖（00960）股價曾跌11%，收市時跌4.7%，報29.85元。碧桂园（02007）股價曾跌6%，收市時跌1.3%，收報3.62元。內銀板塊股份同樣捱沽，被美銀指抵押貸款組合偏高的招行，股價最多跌8%，收市時跌4%，報42元。基金愛股郵儲行股價跌5%，收報5.11元。郭啟倫稱，招行、建行屬於穩守突擊之選，股價若再跌7%至8%，再入市吸納的勝算十分高。

摩根士丹利發表報告指出，內地準業主拒還房貸涉及項目總樓面面積1.88

億平方米，抵押貸款約8.08億元人民幣，相當於3月時抵押貸款總餘額2.1%，所以事件對銀行不良貸款的影響可控。不過，如果出現外溢風險，將削弱置業者的信心，導致樓市銷售復甦較預期慢，屆時或有更多內房企業面臨流動壓力。

房貸違約風險短期見頂

美銀證券相信，房貸斷供潮事件不會對內地銀行造成系統性風險，相關部門也有機會干預事件；有見於樓市銷售數據已有改善，房貸違約風險可望在短

期內見頂。美銀稱，招行、興業銀行持有較多抵押貸款組合；民生銀行、平安銀行持有開發商的貸款組合較高，面對風險較大。

另外，大和對多家銀行進行調查後發現，房貸斷供的實際影響較市場預期小，在最惡劣情況下，銀行盈利只會有短期損失。大和稱，停工項目的內房企業分為兩類，第一類是流動性緊張，所有工程已經暫停。第二類是流動性有限，只有部分項目已被暫停。如果項目在發達城市，受的影響會較小，主因監管更嚴格，而項目有機會被收購。

銀保監：金融機構市場化處置風險

【大公報訊】多地業主因樓盤延期交付宣布停止還貸的事件，央視財經昨日引述銀保監會有關部門負責人表示，將引導金融機構市場化參與風險處置，加強與住建部門、中國人民銀行工作協同，支持地方政府積極推進「保交樓、保民生、保穩定」工作。昨日傍晚，西安住建局印發防範商品房延期交房增量問題工作措施的通知，提到商品房預售資金（包括定金、首付款、購房貸款及其他形式的全部房款）應全部直接存入專用監管賬戶進行監管，開發企業不得直接收取或另設賬戶收存購房人的購房款。

據西安住建局昨日在微信公眾號的消息，要強化商品房預售資金監管。商品房項目完成主體結構驗收前，累計使用重點監管資金不得超過總額的50%；完成竣工驗收前，不得超過95%；完成竣工驗收備案前，不得超過99%；不動產首次登記後，可以提取剩餘1%。其中，7層以上的建築，總層數達到1/3、2/3前，累計使用重點監管資金分別不超過總額的20%和

35%。商業銀行違反預售資金監管協議，未經轄區住建部門核實同意，擅自撥付監管資金的，應當負責追回資金；無法追回的依法承擔相應賠償責任。

據不完全统计，內地已有100個停工或爛尾樓盤的業主發出「強制停貸通知書」，涉及的地區主要在鄭州、長沙、合肥、武漢、西安等二級城市。業主是希望



▲西安住建局認為，需要強化商品房預售資金的監管。

開發商盡快復工、交房，否則將強制停還按揭貸款。

多家銀行昨日就事件中的業主要求停止償還貸款的影響回應稱，涉及該部分的貸款佔銀行總體房貸規模較小，風險可控。包括工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行、郵儲銀行、交通銀行均表示，初步排查後，涉及的貸款規模及佔比較少，風險可控。中國銀行在公告中提到，疫情期間為客戶提供延期還本付息等多項紓困政策，資產質量保持穩定，該行個人住房貸款業務總體風險可控。

興業銀行、招商銀行、平安銀行被市場認為是受事件影響較大的銀行。興業銀行表示，該行涉及「停貸事件」樓盤主要集中在河南地區。興業銀行與平安銀行均稱，已介入的且存在爛尾風險的按揭貸款總體規模較小，不會對公司經營構成重大影響。招商銀行表示，「停貸事件」所涉及的逾期個人住房貸款餘額佔該行境內個人住房貸款餘額的比例不到0.001%，風險整體可控。

星展料內房風險持續半年

【大公報訊】內房爛尾樓斷供事件發酵，星展銀行（香港）首席中國經濟師梁兆基指出，這是經濟減速下的自然現象，斷供不會構成系統性風險，若波及範圍擴大，相信內地會在關鍵時出手救市。內房受壓、相關部門加強監管及內地減息幅度小，疊加高息債利率上行，開發商再融資成本高企，內房風險或至少持續半年至9個月。

融資成本高為主要隱憂

梁兆基強調，目前內房交易量下滑，價格壓力持續，內房板塊疲軟，市場投資情緒低迷，雖然6月多家內房銷售好轉，但或是疫情滯後消費導致，該勢頭會否持續仍待觀察，短期內投資者應保持謹慎。香港樓市方面，他相信不會因加息而崩盤。

內地通脹溫和利競爭力

至於下半年內地經濟走勢，梁兆基認為，短期經濟放緩並非不利因素，當下保持人民幣穩定性更為重要，A股及港股長期可高看一線。對全球市場而言，高通脹是長期問題，而內地通脹較為溫和，有助於提升內地市場競爭力，加上隨着運輸業恢復，供應鏈將會好轉，若保證人民幣穩定，未來經濟走

勢會更樂觀。

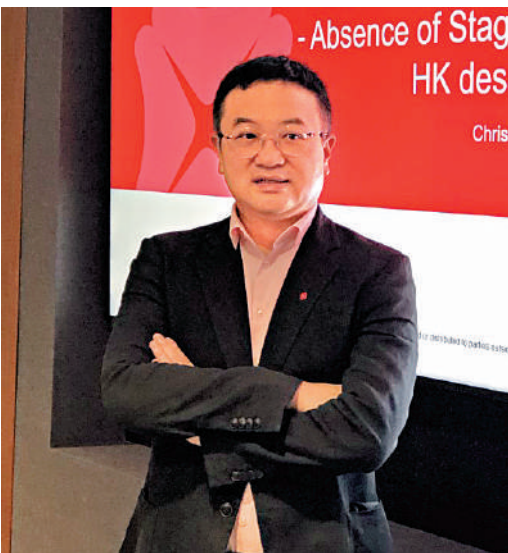
梁兆基補充說，內地政府將通過石油、可再生能源及貿易來錨定人民幣。他又判斷，在美元信用受挫的當下，該錨定系統不必要與美元旗鼓相當，能做到與其對沖即可。談及A股及港股，認為港股值得重估，並對A股市場持樂觀態度，因為內地投資額處於上升趨勢。

另外，穆迪報告認為，內地經濟因疫情防控而持續下滑，加上內地房地產市場走勢疲弱，環球局勢及經濟亦不明朗，種種因素疊加，可能使香港銀行在內地使用的貸款資產風險有所上升。

穆迪關注港銀內地壞賬趨升

根據穆迪數字顯示，今年首季末，香港銀行的內地相關貸款特定分類貸款比率為1.15%，較去年第三季末上升0.37個百分點，並預期比率進一步上升。

穆迪數據顯示，內地貸款佔香港本地銀行中總貸款極大比例，約達整體貸款額的5%至35%，其中內房貸款又佔內地相關貸款的20%至30%。雖然本港銀行主要向內地頂級房地產開發商及其關聯公司提供貸款，而且對向「三條紅線」的紅色類別的房企借貸敞



▲梁兆基認為，內地經濟減速下的自然現象，斷供不會構成系統性風險。

口很小，但該行仍認為，自2021年底以來，內地住宅銷售疲軟，加上再融資風險增加，已經大大抑制了內地房地產商的償債能力，對本港銀行的資產帶來風險。

展望未來，隨着內地經濟走勢疲弱，今年上半年信貸損失撥備更較一年前提高，也將影響香港銀行的盈利能力。

榮盛兩筆債券擬延15個月償還

【大公報訊】深圳上市的房企榮盛發展（SZ002146），計劃於今日（15日）召開的「20榮盛地產MTN001」和「20榮盛地產MTN002」債券持有人會議中，審議將該兩筆境內債延期15個月償還的方案。持有人會議亦將審議發行人擬提請持有人同意，調整債券的其他有關安排，包括增加增信保障措施、交叉保護條款相關義務等。

根據通告顯示，債券持有人會議中，將分別審議於今年7月23日和8月6日起的15個月內，分期完成上述兩項債券的本金兌付議案。根據議案，「20榮盛地產MTN001」本金兌付時間，希望調整為自今年7月23日起，分7次兌付5%、5%、5%、10%、10%、10%、55%本金。而「20榮盛地產MTN002」則由8月6日起，同樣以上述比例分7次償還本金。

「20榮盛地產MTN001」發行金額為10億元（人民幣，下同），票面利率7.22%；而「20榮盛地產MTN002」發行金額11.2億元，票面利率7.18%，期限均為2+1年，且均為全額未償還。

另外，彩生活（01778）公布，德勤應公司建議，已辭任核數師，自7月13日起生效。公告稱，考慮到公司控股股東花樣年（01777）出於效率及效益考慮而將委任另一家核數師，以完成截至2021年12月31日止年度的審核工作，董事會認為，由同一核數師審核更具成本效率及效益。因此，公司計劃將核數師委任與花樣年保持一致，以便本公司可盡快完成2021年審核。