



內房及相關股份 16日表現亮麗

| 股份 | 收報(港元) | 升幅(%) |
|--------|--------|-------|
| 碧桂園服務 | 15.92 | 15.03 |
| 旭輝永升服務 | 4.89 | 13.46 |
| 時代中國 | 1.38 | 13.12 |
| 旭輝控股 | 2.1 | 12.90 |
| 龍湖集團 | 24.9 | 12.42 |
| 碧桂園 | 2.53 | 9.05 |
| 新城發展 | 2.82 | 7.63 |
| 綠城中國 | 15.1 | 6.94 |
| 世茂服務 | 2.39 | 6.70 |
| 遠洋服務 | 2.38 | 4.85 |
| 中海外 | 20.2 | 3.59 |
| 華潤置地 | 30.7 | 3.37 |

傳中債信用增進以「全額不可撤銷擔保」助房企發債 憧憬中央出招 內房股炒上

中國內地近期經濟數據不佳，其中7月份70大中城市新樓樓價按年跌0.9%，為近7年來最大跌幅，首7月開發投資下跌6.4%，穩樓市成為穩經濟的重要一環。繼中國人民銀行15日超預期地同步下調1年期MLF利率和7天逆回購利率各10基點後，16日再傳出有新舉措緩解民營內房企業流動性壓力，由國有增信機構——中債信用增進公司對民營房企發債開展效力更強的「全額不可撤銷擔保」，部分債券發行或在8月內完成，其中包括龍湖集團，碧桂園，旭輝控股等。消息令近期低迷的內房企一掃陰霾，股價全線向上，名單中的幾家內房企更大升。

◆ 香港文匯報記者 周曉菁

公開資料顯示，中債信用增進公司是中國首家專業債券信用增進機構。2009年在人行的指導下，由銀行間市場交易商協會聯合中國石油集團、國網英大國際控股集團、中化股份有限公司、北京國有資本運營管理有限公司、首鋼集團、中銀投資資產管理有限公司共同發起成立。

對於中債增進提供「全額擔保」債券的消息，龍湖集團回應路透社稱，監管計劃給予積極支持，目前正在溝通中，但未有對具體債券細節進行回應。旭輝控股則表示，公司和監管保持暢通溝通，相信監管對民營房產企業會有進一步支持，具體信息以公司公告為準。接近碧桂園人士也透露，亦就此事與監管保持密切溝通。

部分「全額擔保」債下周發行

路透社16日引述消息人士稱，該措施將對房企尤其是民營房企的債券直接進行全額擔保，對房企發債的增信效果將好於此前的「發債+CRMW(信用風險緩釋憑證)」模式。中債信用增進提供全額擔保的首筆龍湖集團中票(MTN)已在推進行，此次發行規模不超過15億元人民幣，期限包括3年期和5年期。

有銀行間債市投資者透露，龍湖集團中期票據的主承銷商已對中債信用增進「全額擔保」的中票展開詢價。

該筆債券要素為：5年期，期限結構「3+2」；發行規模範圍10億至17億元人民幣，詢價區間為3%至4.3%，預計發行日為8月24日。

分析：保障力度大大增強

分析指出，中債信用增進公司的「全額擔保」，相較此前的信用保護工具CRMW，無論擔保額還是法律保護都大大增強。中指研究院企業事業部研究負責人劉水表示，「全額無條件不可撤銷連帶責任擔保」，即當被擔保對象發生違約後，擔保方要全額、無條件、不可撤銷地履行被擔保人應盡的全部義務，可以視為是對債權人權益保障力度最強的擔保措施。這一舉措也是在4月監管方提出的通過創設信用保護工具為民營企業債券融資提供增信支持的再升級。

有市場資深人士指，CRMW是個信用衍生品，創設時間短，目前沒有金融相關上位法作為法理支撐，市面上也基本沒有產生法律糾紛的相關案例；而「不可撤銷的全額擔保」則可按照擔保法解釋，法理依據成熟。產生糾紛的話能說得清，如果涉及到破產清算的話，償付順序也比較靠前；幫助企業融資方面，具有擔保的法律效力對投資人更有益。

名單在列企業的美元債券也錄得反彈，截至16日晚約9點，2026年5月到期的

新城發展美元債(票面利率4.5%)漲幅約18.5%，2026年5月到期的遠洋集團(票面利率3.25%)升逾10%。

光大證券國際證券策略師伍禮賢分析認為，內房行業仍是維護經濟穩定增長非常重要的一環，短期政策會偏向利好，但行業整體的改善可能還需要一段時間。

潮州市鼓勵國企購滯銷房

另外，有地方亦開始加大風險項目處置力度。

浙江湖州

市16日發布通知，鼓勵國有企業收購困難房地產企業的滯銷房，作為保障安置用房等。

通知並表示，經市全力促進房地產持續平穩健康發展專班認定的出險項目，參照恒大項目風險處置方式，對稅收等政策提供支持。

內地首批3隻保租房REITs發售

香港文匯報訊(記者 曾業俊)中國內地首批3個保障性租賃住房公募REITs的16日正式發售，募集期至今日止。3隻產品包括紅土深圳安居REIT、中金廈門安居REIT、華夏北京保障房REIT，基金管理人分別為紅土創新基金、中金基金、華夏基金。

是次REITs的底層資產分別位於深圳、廈門和北京的就業集中區域，生活配套完善，租戶穩定，出租率長期達九成以上，租金水平則是同地段商品房市值租金約六成。由於運營團隊能力強，項目具備持續分紅能力。連同上述3隻產品，國家公募REITs產品數量已增至17隻。

均獲超額認購逾100倍

網下詢價結果顯示，3隻產品均獲得大批機構青睞，並超額認購逾100倍。紅土深圳安居REIT配售對象擬認購數量為初始網下發售份額數量的133.03倍，創公募REITs紀錄認購新高。廈門安居配售對象擬認購數量為初始網下發售份額數量的108.96倍。

公告顯示，包括券商、保險、公募基金、私募基金及銀行、信託等機構投資者參與認購，其中多達83家參與紅土深圳安居REIT，共252個配售對象；另71家參與華夏北京保障房REIT、68家參與中金廈門安居REIT。

公開資料顯示，紅土深圳安居REIT項目的基礎資產包含四個保障性租賃住房項目，分別為安居百泉閣、安居錦園、保利香樟苑和鳳凰公館，分別位於深圳市福田區、羅湖區、大鵬新區和坪山區，總建築面積共13.47萬平方米，包含1,830套保障性租賃住房，估價約11.58億元(人民幣，下同)。

中金廈門安居REIT擬投資的基礎設施資產為園博公寓和珞琦公寓，是位於廈門市集美區的兩個保障性租賃住房項目，共擁4,665套房，建築面積約19.86萬平方米，主要租客為市內大學畢業生、年輕人、基本公共服務員等。

華夏北京保障房REIT底層資產為北京海澱區文龍家園和北京市朝陽區熙悅尚郡兩處公共租賃住房項目，總建築面積約11.28萬平方米，可出租房共2,168套，總估價約11.51億元。

內房A股板塊 同步走強

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)滬深股市16日窄幅震盪，三大指數小幅上升。截至收市，滬綜指報3,277點，漲1點或0.05%；深成指報12,470點，漲9點或0.08%；創業板指報2,731點，漲12點或0.47%。兩市共成交10,202億元(人民幣，下同)，北向資金淨流入逾8億元。

有消息指中國內地將推新措施助民營房產流動性，房地產及其產業鏈相關板塊走強。滬深300地產指數收漲1.6%，上證地產指數升1.5%，金地集團升5.9%、大悅城升2.03%，綠地控股升2.0%，萬科A收高1.5%，泰禾升3.3%，華夏幸福升1.7%。

中國國家能源局新能源官日前透露，正在組織編制「千鄉萬村馭風行動」方案，將創新風電投資建設模式和土地利用機制，重點實施「千鄉萬村馭風行動」，大力推進鄉村風電開發，鼓勵村集體利用存量集體土地通過作價入股、收益共享等機制，參與分散式風電項目開發。電設備板塊最多曾拉升逾6%，收盤升幅逾4%，領先兩市行業板塊；電源設備板塊漲超3%，光伏設備、電網設備均漲超2%。珠寶首飾、能源金屬、保險、醫療、化肥、旅遊酒店、航天航空、半導體板塊小幅收跌。

住房政策向多子女家庭傾斜

收市後，17部委發布關於進一步完善和落實積極生育支持措施的指導意見，提到要強化住房、稅收等支持措施，住房政策向多子女家庭傾斜。A股重要概念整體升幅與大盤持平。

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，近期A股和港股表現較疲弱，易受內地經濟增長前景、內房危機等因素的影響。中國經濟在第三季度暫時未見強勁的反彈動力，大盤缺少利好因素。



◆消息指內地將推新措施助民營房產流動性。

再釋放穩樓市信號 效用待觀察

專家解讀

對於近日市場上流傳監管指導為示範房企提供流動性支持的消息，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進接受香港文匯報記者採訪時表示，「真實度很高，基本上符合三季度以來的政策風向。」也有分析人士指，由於債券額度有限，所起的作用還需觀察。

料優質房企才可享有

嚴躍進表示，「從房企的回饋來看，部分房企參與了涉及上述消息中提及的監管部門閉門會議。同時，參會房企也明確，監管計劃給予了積極支持，就新的融資計劃在積極溝通。」

儘管官方未有證實消息，但嚴躍進認為政策真實性很高。

「此次政策若為真，實際上是增加投資者信心、降低債券風險、加快房企融資的重要舉措。尤其政策是針對民營房產企業進行的，也體現了非常清晰的導向。」至於政策是否會挑選房企提供支持？他認為是顯而易見的。「從涉及的企業看，主要包括旭輝、碧桂園、龍湖、遠洋、新城等示範民營房產企業。此次針對此類優質房產企業落實的政策，也說明相關部門關注這類企業的發展。某種程度上，也是希望此類示範房產企業真正在債券融資方面順暢，這也是穩定房地產的一項重要工作。」

不過，相比過去針對民營房產企業的支持，此次政策的發布有一些特殊背景。嚴躍進提醒，近期一些上市房產面臨了股價跳水等風波，客觀上說明投資者對於一些房產企業存在疑慮。此類疑慮會使得債券表現不佳。雖然此前有一些企業自購債券，但終究不是解決的根本措施。路透社引述同策研究院研究總監宋紅衛認為，增信債務對於發行企業是重大利好，但是債券額度非常有限，對於解決企業問題杯水車薪，且在一定程度上，該政策能

解決行業部分優質企業的問題，不具備大面積推廣的可能性，對於緩解行業整體問題效果有限。

暫難料對內房債刺激作用

有金融行業人士也持類似觀點，「投資者對這些債券的認可程度，目前不好說，但好在有監管部門指導，相信會有安排好發行和兜底工作。」另外，談及擔保企業的風險，有市場人士認為，「理論上，未來發債房產企業出現流動性風險，無法兌付債券的本金和利息，擔保公司必須無條件替房產償債。但出現這種情況的可能性不大。」畢竟房產企業是經過篩選的優質企業，監管部門也會關注重要風險點，料有能力加強風險把控。

中指研究院企業事業部研究負責人劉水表示，「全額無條件不可撤銷連帶責任擔保」，即當被擔保對象發生違約後，擔保方要全額、無條件、不可撤銷地履行被擔保人應盡的全部義務，可以視為是對債權人權益保障力度最強的擔保措施。

◆記者 孔雯瓊 上海報道



嚴躍進