

內房觀察

今年以來內地樓市急速下滑，成交低迷影響內房企資金回籠速度，年中更曾出現內房企資金鏈斷裂欠下銀行大筆債務。樓市爆煲，危機最終將傳導到銀行，內地銀行最新公布第三季業績顯示，不良貸款及不良率全線「雙升」，為內地經濟敲響警鐘。

香港文匯報訊記者 陳堡明 撰文、製表

鎖鎖鎖警鐘

房企資金回籠慢 內銀不良貸「雙升」

內地房地產市場的急劇下滑，或將對銀行維持良好資產質素造成巨大衝擊。信貸評級機構標準普爾董事廖強近日表示，內銀在房產相關不良貸款率於2013年僅錄得0.5%，但內銀對房地產開發和建築貸款的直接信貸敞口遠高於財務報表的數字，主要是估計內地約三四成公司貸款均以房地產和土地作抵押。

房地產市場持續調整

廖強指出，隨着中國經濟持續放緩，內地五大銀行第二波的信貸損失或正在累積。雖然大部分內銀的利潤於第三季亦符合市場預期，但他強調貸款質素在持續下降，且資本水平仍然受壓。標普此前的報告就預計，房地產市場銷售2014年會較2013年下跌5%，2015年亦會錄得按年半成的下跌。

早前樓市低潮時，內房為回籠資金

去庫存，紛紛減價賣樓，與此同時，新開工樓宇大減，各城市土地市場冷清。房地產低迷拖累整體經濟發展。

國家統計局早前公布今年第三季GDP按年增長7.3%，雖高於市場預期的7.2%，但亦是2009年第一季以來最低增長。統計局新聞發言人盛來運當時就表示，除高基數效應，以及產能過剩問題仍突出外，今年以來房地產市場持續調整，所產生的連鎖效應拖累其他相關行業。

投資興趣轉向金融業

清華大學中國與世界經濟研究中心主任李稻葵早前出席論壇時亦發表類似意見，指此輪房產調整未必能幾個月內回復過來，現時的調整時間恐怕需要兩年甚至更長。李稻葵解釋，因城鎮人口基本住房需求已經被滿足，89%家庭有自己住房，10%以上家庭有兩套以上甚至更多，加上投資產品日益豐富，令市民的投资興趣從房地產轉向金融業。

房企債台高築，甚至發行永續債避免推高負債率。經濟下行壓力持續增大，銷售艱難被迫降價比比皆是，大大削弱內房資金回籠及還款能力。

由於房地產已成為內地的經濟支柱，下半年以來有關部門多次推出措施防止樓市崩盤，解除一線城

市以外的其他多個城市限購令之外，還在9月底取消限貸令，對還清首套房的貸款者下調基準利率。為緩解經濟下行壓力，上月底中國央行兩年多來首次將金融機構一年期貸款基準利率下調0.4個百分點至5.6%，一年期存款基準利率則下調0.25個百分點至2.75%。

對於人行上月宣布減息，標普董事總經理李國宜認為，內地房地產市場仍然處於去庫存階段，價格或繼續略有下跌，但於不同城市會有分別。一線城市相對健康，二線則局部趨穩，三線須面對繼續惡化的可能。

不對稱減息屬雙刃劍

這次不對稱減息，對內銀來說可謂雙刃劍，雖然可為低迷樓市注入強心針，亦有助改善貸款質素，但卻令內銀淨息差收窄，拖低內銀盈利，尤其是貸存比率較高及非利息收入較少的交通銀行(3328)、中信銀行(0998)及重慶農村商業銀行(3618)所受負面影響最大。

不過，並不是所有銀行界人士

四大內銀今年集資一覽

銀行	日期	集資途徑	集資額
建設銀行(0939)	11月12日	發行二級資本債券	20億元人民幣
工商銀行(1398)	11月7日	擬境外發行優先股	350億元人民幣
	8月6日	發行二級資本債券	200億元人民幣
	7月25日	擬境內發行優先股	450億元人民幣
中國銀行(3988)	11月14日	發行二級資本債券	30億美元
	10月23日	擬境外發行優先股	399.4億元人民幣
農業銀行(1288)	8月12日	發行二級資本債券	300億元人民幣
	11月13日	擬境內發行優先股	400億元人民幣
	8月18日	發行二級資本債券	300億元人民幣
	7月4日	發行中期票據	150億美元

均看淡內地樓市的走勢，匯豐環球投資管理股票投資董事陳淑敏接受本報訪問時就認為樓市對內銀的影響有限，一來是因為房地產業只佔銀行貸款不足一成，影響不大；二是在政府支持下，房產銷售近月已有回升跡象，因此她個人並不太擔心。

貸存比率上升添憂慮

中資銀行已經全數公布第三季業績，市場焦點由利潤增長轉移到不良貸款身上，雖然全線內銀不良貸款「雙升」，惟總算在市場預期之內。不過，另一危機卻在季度數字中慢慢萌生，就是銀行放貸速度持續快於存款增長速度，在目前的經濟環境下，貸存比率上升無疑是一個警號。

以五大銀行為例，中國銀行(3988)及農業銀行(1288)較去年底貸款增長率均達雙位數，其中農行貸款增長達10.7%，惟存款增速僅達7%。業務最嚴峻要數工商銀行(1398)，該行貸款增長率達9.4%，存款增長率僅錄得4.9%，兩者相差4.5個百分點。交通銀行(3328)雖未有公布貸款增長，惟值得注意的是該行客戶存款出現下降，僅錄得41,166億元(人民幣，下同)較去年底輕微下跌0.99%，反映在貸款增速加快下，各行出招搶存款或確實存在。建設銀行(0939)貸款增速亦較存款快2.63個百分點。

還款能力潛在風險

若貸存比率上升發生於經濟良好時，相信沒有分析員會感到憂慮，但現在內地經濟增速正在面臨放緩，更有指每年增長6%至7%將成為「新常态」，令分析員憂慮借貸人的還款能力。特別是普遍內地銀行的不良貸款比率已「超一」，且有持續上升的潛在危機。以首三季業績來看，內銀的不良貸款主要集中於製造業、批發業，以及零售業等下游業務之上。然而，若環境持續轉差，勢將進一步拖累整個經濟，屆時相信內地銀行的貸款質素將直線下降。

房產及相關行業佔內銀貸款比例

銀行	房地產業(%)	建築業(%)
建設銀行(0939)	5.7	3.0
農業銀行(1288)	11.7	4.3
工商銀行(1398)	6.8	3.0
中國銀行(3988)	8.3	2.0

註：數字截至2014年6月30日

內房資金鏈斷

由於樓市轉淡，內房資金回籠減慢，部分高借貸房企一旦回籠不及，便會造成資金鏈斷裂。今年內已有多間內房企因資金鏈斷裂爆煲，部分內銀更因此變成「苦主」。寧波最大房企浙江興潤置業3月中就因欠債數十億元(人民幣，下同)，一度面臨破產邊緣。內地傳媒報道，興潤置業總資產30億元，總負債超過35億元，當中包括15家中資銀行共24億元的貸款，額度最大為建行及浦發行，分別近12億元及約3.8億元，另有11億元為個人投資者債務。

興潤並非唯一出事的房企，之後陸續有小型房企資金鏈斷裂。惠州龍頭房企兼全國百強之一的光耀地產5月亦曾曝出資金鏈危機，導致旗下多個項目無法按期交房甚至停工。湖南省房地產行業信用信息領導小組8月發表報告指，該省有77家房企因資金鏈緊張或拖欠稅款等問題被提示或警告，單單長沙市就有33家房企列入不良行為名單之中。

撤限貸令無助走出困境

政府9月底取消樓市限貸令，有業內人士指，此舉確實有助解決燃眉之急，惟房企仍未走出困境，尤其在內地經濟下行壓力大增下。世聯行董事陳勁松就直言，今年不少房地產信託出現兌付問題，進一步減少房企的融資渠道，相信年底會是一個關鍵。

信託基金本來是房企一個主要的融資渠道，不少房企均有設立房託甚至將其上市集資；然而，資金鏈問題已開始蔓延至房託層面上。中航信託10月傳出旗下一款房託產品存在償付風險，雖然最後透過借貸解決問題，惟並不意味著第四季兌付會有好轉。

銀行慘變苦主

部分內銀股不良貸款餘額及比率

項目	建設銀行(0939)	農業銀行(1288)	工商銀行(1398)	交通銀行(3328)	中國銀行(3988)
不良貸款總額(億元)	1053.2	1034.7	1154.7	408.7	907
不良貸款比率	1.13%	1.29%	1.06%	1.17%	1.07%
減值準備(億元)	394.2	450.2	324.6	165.0	390.8
減值準備(首三季)	按年+53.8%	按年+43%	按年+13.4%	按年+23.7%	按年+109.5%
項目	中信銀行(0998)	民生銀行(1988)	招商銀行(3968)	光大銀行(6818)	
不良貸款總額(億元)	294.2	181.2	269.2	136	
不良貸款比率	1.39%	1.04%	1.10%	1.07%	
減值準備(億元)	177.7	131.8	220.0	267.7	
減值準備(首三季)	按年+124.5%	按年+51.1%	按年+169.5%	按年+10.8%	

註：除特別註明，否則表列數據均為人民幣

人行放寬「限貸」 各市銀行支持

自從人民銀行9月30日公布放寬樓市「限貸」後，刺激各市住宅成交大幅回升，但另一方面，市場亦對銀行會否遵從指引有疑慮。據顧問機構CRIC早前所進行的一項調查結果顯示，大部分銀行能夠遵從人民銀行指引，降低基準利率以至加快按揭批核速度。

人行上月宣布不對稱減息，其中將存款利率上浮區

間進一步放大至1.2倍，令銀行的資金成本進一步提升。市場憂慮銀行於樓市復甦上的支持力度，有分析員直言目前正是市場回暖的關鍵期，「銀行的支持力度將決定市場走向」。

CRIC早前對全國33個城市的93家銀行分支機構進行了電話調研，結果顯示：「9·30政策」已落地，銀行均已認貸不認房；多數銀行執行央行新規，下調基準利率。調查

指，接近七成銀行的房貸正使用新基準利率，5年以上貸款基準利率調整至6.15%，兩成銀行還有優惠，僅個別銀行上浮10%。有85%的銀行已把第二套房的首期要求由七成降低至六成，僅餘下14間銀行仍執行2套房七成首期的標準。

放貸周期加快

除此以外，放貸周期亦有加快，於年初時

人行就已「放話」要求加快房貸審批，可當時實際「只聞樓梯響」。CRIC調查發現，近期銀行審批速度較年初以至年中均有縮短的跡象，接近50%釋放貸周期在1個月內，更有9%稱兩周便可完成放貸，較7月時僅24%銀行自稱在1個月內放貸相距甚遠。

以上結果，反映內地銀行正多管齊下解決樓價向下的問題。

CRIC指，「調研結果顯示：事實上我們太多慮了，此次銀行房貸相當給力，全國各城市銀行貸款環境較之前均有所放鬆」。