

調控加碼 發改委收緊內房發外債

香港文匯報訊 內地樓市調控再加碼。國家發展改革委已對房地產企業發行外債申請備案登記提出新要求：房地產企業發行外債只能用於置換未來一年內到期的中長期境外債務。中央部委發佈防範房地產外債風險的通知，顯示在今年發行激增後，政府正通過進一步收緊此類企業融資渠道降低潛在風險。

新債只能置換到期外債

據發改委網站發佈

的通知，房地產企業發行外債只能用於置換未來一年內到期的中長期境外債務，企業應在外債備案登記申請材料中列明擬置換境外債務的詳細信息，包括債務規模、期限情況、經發改委備案登記情況等，並提交《企業發行外債真實性承諾函》。最近有市場消息稱，發改委已收緊針對房地產公司和地方政府融資平台的離岸債券發行審批。

發改委表示，此舉旨在完善房地產企業發行外債備案登記管理，強化市場約束機制，防範房企發行外債可能存在的風險，促進房地產市場平穩健康發展。

並要求房企發行外債要加強信息披露，在募集說明書等文件中需明確資金用途等情況。

融資渠道接連遭遇收緊

內房企今年以來在境內外創紀錄舉債後，企業各個融資渠道接連遭遇收緊，部分開發商公司債和ABS融資遭遇暫停、交易商協會窗口指導暫緩部分房企通過銀行間發債融資的計劃。多家信託和銀行近期亦收到「窗口指導」，控制房地產融資規模。

聯訊證券首席經濟學家李奇霖稱，上半年部分開發商在二線城市拿地比較激進，但是結構化去槓桿的任務仍在，所以監管近期對整個房融資的態度是收緊的，料對在建工程比較大以及短期債務佔比偏高的房企帶來一些壓力。

發改委要求房企應統籌考慮匯率、利率、幣種及企業資產負債結構等因素，穩妥選擇融資工具，合理持有外匯頭寸，有效防控外債風險。

上月社融2.26萬億超預期

金融數據反彈 實體經濟融資有改善

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）人民銀行昨公佈，6月新增人民幣貸款1.66萬億元（人民幣，下同），同比少增1,786億元，稍低於市場預期的1.7萬億元；上半年人民幣貸款增加9.67萬億元，同比多增6,440億元，再創歷史新高。6月末廣義貨幣(M2)餘額192.14萬億元，同比增長8.5%，增速與上月末持平，比上年同期高0.5個百分點。分析指，當月金融數據反彈，顯示實體經濟融資有改善。

數據顯示，上半年，住戶部門貸款增加3.76萬億元，其中，短期貸款增加1萬億元，中長期貸款增加2.75萬億元；非金融企業及機關團體貸款增加6.26萬億元。在社會融資方面，6月社會融資規模增量為2.26萬億元，同比多增7,705億元。上半年社會融資規模增量累計為13.23萬億元，比上年同期多3.18萬億元。其中，對實體經濟發放的人民幣貸款增加10.02萬億元，同比多增1.26萬億元。

銀行派生貨幣能力增強

人民銀行調查統計司司長阮健弘表示，上半年M2增速表現平穩，是穩健的貨幣政策保持鬆緊適度後的表現。其中，銀行貸款總體保持較快增長，債券投資增速較快，銀行表外資金大幅下降的狀況明顯緩和，表內外資金關係以及表外融資變化趨於穩定，銀行派生貨幣能力明顯增強。

截至6月末，銀行超儲率2%，貨幣乘數6.14%。另外，6月末，商業銀行對非銀金融機構融出資金規模負增長6.8%，比這一輪低谷收窄5.6個百分點。

西南證券宏觀分析師楊業偉指出，在

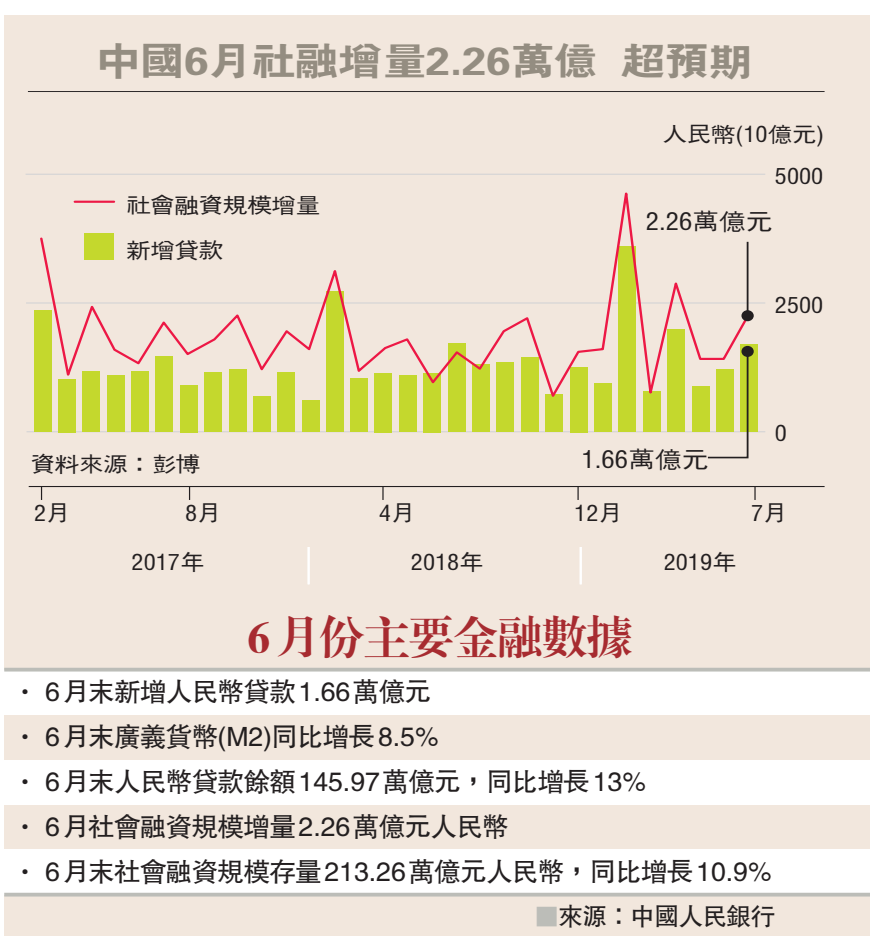
地方債發行放量和低基數推動下，6月金融數據反彈，顯示實體融資同比有所改善。但地方債發行節奏從7月開始明顯放緩，實體融資改善持續性有待觀察。當前信用改善幅度有限，且持續性有待觀察，內外需偏弱格局尚難以改變，經濟將繼續呈現放緩態勢。

人民銀行貨幣政策司司長孫國峰在記者會上表示，隨着財政繳款、逆回購到期因素的效果逐漸顯現，銀行體系流動性總量將回到合理水平，滿足各類金融機構的市場融資需求。

下一步，人行將按照穩健貨幣政策要求，綜合考慮銀行體系流動性狀況、市場預期等因素，靈活把握公開市場操作的力度和節奏，保持流動性合理充裕，繼續完善存款準備金率框架，滿足各類金融機構合理的市場融資需求，為實體經濟營造適宜的貨幣金融環境。

息口走勢堅持「以我為主」

美聯儲釋放出可能降息信號，中國央行會否跟進？孫國峰稱，人行將堅持以我為主的原則，根據中國經濟形勢、價格變化及時進行預調微調，保持市場流動性合理充裕，保持利率水平合理穩



定。

推進貸款利率市場化

市場則普遍預期，在美聯儲降息後，中國跟隨下調公開市場逆回購利率等政策利率的可能性比較大，從而應對內外經濟壓力並降低企業融資成本。

孫國峰說，中國利率水平主要看整體市場利率水平和實際貸款利率。他引述

數據強調，中國利率水平一直在降。去年以來整體市場利率下行，6月底DR007同比下降45個基點至2.56%，十年期國債收益率下降25個基點到3.23%。

實際貸款利率亦下降，5月企業貸款平均利率5.34%，同比下降17個基點，尤其是小微企業貸款利率明顯降低。下一步要進一步推進貸款利率市場化。

上海自貿區迎外匯改革4.0版

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）國家外匯管理局上海市分局昨日印發《關於印發〈進一步推進中國（上海）自由貿易試驗區外匯管理改革試點實施細則（4.0版）〉的通知》，從簡政放權、貿易和投資便利化、總部經濟發展、離岸金融服務四個方面，為上海自貿試驗區創新試點增加新動能。

降低跨境業務門檻

細則指出，持續優化跨境資金集中運營，服務總部經濟和結算中心發展，降低區內企業適用《跨國公司跨境資金集中運營管理規定》開展跨境資金池業務的國際收支規模門檻，對區內企業，將「上年度本外幣國際收支規模1億美元」門檻降低為「上年度本外幣國際收支規模5,000萬美元」，繼續鼓勵總部企業做大做實。

區內銀行可向境外機構發放辦理貿易融資貸款，並提供外匯NRA賬戶服務，支持銀行向境外機構提供外匯NRA賬戶資金質押外匯貸款服務。

加大簡政放權力度

另外，不斷提升貿易投融資便利化程度，建立健全宏觀審慎資本流動管理。在區內試點資本項目外匯收入支付便利化，支持非投資性外資企業真實、合規的境內股權投資；支持選擇「投注差」借用外債的企業調整為以跨境融資宏觀審慎管理模式借用外債，並允許合理的融資提款幣種、償還幣種與簽約幣種不一致。

在簡政放權方面，繼續加大簡政放權力度，降低市場的「腳底成本」。區內主體可在線上申請行政許可業務，如進出口單位名錄登記、境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃登記等；將外債註銷登記功能下放至銀行直接辦理，取消辦理時間限定。

外管局上海市分局強調，未來將繼續推進落實外匯管理改革各項政策，支持上海自貿試驗區和自貿新片區建設，實現更高水平開放和更高質量發展。

滬深股市周線收綠 滬指周跌2.67%



零售行業巨頭三隻松鼠正式登陸A股市場，在深交所創業板掛牌上市。

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）本周最後一個交易日，滬深三大股指均震盪收紅，滬綜指上行0.44%，報2,930點。但全周來看，滬綜指仍累計下挫2.67%。

兩市昨成交僅3300億

滬深三大指數開市漲跌互現，深市股指開於紅盤，滬綜指則微幅低開了0.08%，早盤一度衝高回落，午後維持窄幅波動。

截至收市，滬綜指報2,930點，漲12點，或0.44%；深成指報9,213點，漲60點，或0.66%；創業板指報1,518點，漲3點，或0.26%。兩市成交維持低量，錄得3,300.36億元（人

幣，下同）。

盤面上，氟化工、化肥、化工原料以3%的升幅領漲兩市；保險板塊亦大漲了近3%，中國人壽漲升5%，中國太保漲4%；貴金屬板塊領跌，下探2%。

本周5個交易日，滬綜指2漲3跌，累計跌去2.67%；深成指、創業板指周線也悉數收綠，分別周漲2.43%、1.92%。

華安證券財富管理中心上海副總經理石建軍分析，無論從當前國內外市場環境、還是自波段時間週期的角度分析，A股大市近期進一步破位下跌概率很小，指數一波三折震盪、延續反彈周期可

能性更大。

MSCI稱密切關注科創板

他指出，科創板幾十隻新股即將正式掛牌上市，雖然起初一兩周內，投資者對主板的注意力會被分散，但在此之前，主板基本面更好的相關科技板塊，亦不會無動於衷。

根據計劃，上交所將於22日舉行科創板首批公司上市儀式。對於「科創板公司股票未來是否將會納入MSCI指數系列」的疑問，MSCI官方回應《證券時報》稱，目前MSCI正在密切關注科創板相關情況。

中美貿戰催熱泰國地產投資

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）內地樓市限購、限貸、限售緊箍咒猶存，令不少內地投資客將目光投至海外。東南亞的泰國房地產，近來頗受內地新中產階級家庭青睞。中美貿易戰則間接催化了泰國購房「剛需」。對此，泰國地產商亦嗅覺敏銳，加速在內地的推盤擴客步伐。

泰國睿創集團（THE CREATORS HQ）推出的曼谷大學城「COMMON TU睿府·法政學墅」項目，於本周末和下周末分別於上海和北京推廣。總高117米的COMMON TU共計31層、506個住宅單位，實用面積26至51平方米，單價9.9萬泰珠（約為2.2萬元人民

幣）起，總售價259萬至550萬泰珠（約57.7萬至122.6萬元人民幣）。

相關數據顯示，目前在泰國的中國留學生數量較2012年猛增3倍。睿創集團總經理Chaiwat Jaketae介紹，與中國大學城不同，泰國大學僅少量提供宿舍，故多數在泰留學生均有租房需求。據其測算，項目周邊包括法政大學在內的高等學府，有12萬師生準租客群體，學生公寓樓盤常年供不應求，料物業可以保持95%以上的出租率、逾5%的收益率，且在新生人數每年3%的增長態勢下會持續升值。

發展商稱，COMMON TU還有包租服務，開發商將提供2年5%固定包租收

益，第三年起可由旗下子公司專業代租入駐。

中資泰國設廠 增自住需求

睿創集團大中華區項目合作方、鼎立地產CEO鮑珏蓉表示，近年泰國經濟健康發展，購置當地房地產為穩健的投資方式，同時還可作為人民幣貶值的「避風港」。

在中美貿易戰的大背景下，內地客赴泰國買房並不僅僅是投資。鮑珏蓉提到，投資客一般傾向購入面積較小的一房，但近一年來，很多內地太太向她諮詢，要在泰國購置兩至三房的住



泰國住宅近來受內地中產家庭青睞。住宅用作自住，而非投資，「細問之下才知，為了規避因中美貿易戰而來的高額出口稅，她們先生名下位於上海周邊如昆山等地的模具廠，在往東南亞搬。」

綠地半年多賺46%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）綠地控股發佈半年度業績快報，期內錄得淨利88億元（人民幣，下同），同比增46%。綠地控股稱，上半年，在國內、國際綜合因素影響下，房地產市場景氣度經歷了前高後低的變化，一季度向上反彈的市場行情，在二季度有所回落，不過綠地房地產主業緊貼市場，在創新轉型中保持了平穩發展。上半年公司營業總收入2,016億元，同比增長28%；利潤總額165億元，同比增長42%；歸母淨利潤88億元，同比增長46%；基本每股收益0.72元。

綠地控股董事長、總裁張玉良認為，中國仍處於深度城鎮化進程中，房地產市場總量仍將保持較大的規模，這一行業基本面未變。據透露，綠地還將在哈爾濱、鄭州等地拓展新的貿易港項目。

深圳今年住宅供地150公頃

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市規劃和自然資源局日前印發了《深圳市2019年度城市建設與土地利用實施計劃》。2019年度全市（含深汕特別合作區）計劃供應建設用地1,200公頃，全市預留指標100公頃，下達各區（新區）指標1,100公頃。其中通過城市更新和新增供應等，住宅供地共計為150公頃，將有利發展和建設住宅和人才安居房。