



大衛

二手樓價有壓力

儘管目前仍不時出現公屋、居屋以至私樓二手價錄得破頂成交，但翻查中原地產二手樓價指數數據，顯示過去一個月整體二手樓價呈現偏軟狀態，可見當前樓市非想像般好景，不少二手樓業主面對新樓盤競爭而作出減價讓步，形成二手樓價下調壓力，同時導致地產商推售新樓盤之時，定價也要維持保守策略。

中原樓價指數按月微跌

將軍澳短期內將有另一個新盤推出，呎價介乎九千一百六十元至一萬二千八百元，與上月同區推出的新盤售價相若，反映地產商力爭樓市高峰時期之時，加快賣樓套現，以鎖定手上利潤。

事實上，將軍澳未來平均每年都有數以千計單位推

出市場，是本港樓市供應重貨區，一定程度影響地產商對新盤定價策略，不能以進取價格開售，只能貼近市價開盤。

一手樓競爭二手樓受壓

值得注意的是，過去數月大量新盤入市，已構成二手樓價相當壓力，公屋、居屋及私樓二手價出現破頂成交只屬個別例子而已，有更多二手樓業主作出讓步，將單位降價求售，以致二手樓走勢偏軟。

中原地產二手樓價指數過去一個月微跌百分之零點一六，隨着今年餘下時間將繼續有更多新盤開售，涉及單位可能接近萬個單位，二手樓價面臨的壓力將會更大。

其實，本港住宅已步入了供應高峰期，從入則申請發展物業項目愈來愈多可見一斑，今年首季獲批圖則達七十五份，為逾三年來最多，估計這些項目最快一兩年內可預售樓花，成為市場新供應來源，對遏抑樓價升勢有莫大幫助。

供應增賣樓套現要快手

與此同時，當局在住宅土地規劃上也下了很大工夫，近月連續多幅大型土地成功獲規委會改劃為住宅發展用途，包括大窩坪一幅綠地化地皮可建八百多個豪宅單位。

另外，鑽石山大磡村、粉嶺皇后山前軍營及元朗八

實力雄厚 信譽超卓

天順證券投資有限公司
SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED

香港銅鑼灣希慎道33號利園33樓3302室
電話：(852)2907 2300 傳真：(852)2907 2309 電郵：info@sws.hk http://www.sws.hk
上海辦事處 電話：(021)6120 9408

鄉車廠地皮亦通過了城規會一關，合共可發展為近三萬個公私營住宅單位，成為未來數年土地儲備表內主要新增大型發展地皮。

由於土地供應不斷，本港地產商必須加快賣樓套現，才能做到貨如輪轉，吸納新地皮作未來發展之需，因而不能像以往一樣惜貨如金，現時求價也求量！

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

候低吸納中城軌

自推出滬港通以來，內地投資者由於不熟悉港股，而且存在50萬的投資門檻，港股通申購很冷清；反而在A股行情的帶動下滬股通申購火熱。

但自從中證監公布新指引，新募集的公募基金毋須先取得QDII（合格境內機構投資者）資格便可經港股通購買H股。近期更傳聞深港通也即將開通。一方面是港股的估值。香港現在的估值約12倍，美、日都最近20倍，國企指數估值就更低約11倍（銀行、地產板塊拉低了國指的市盈率）。港股市淨率基本上回到了98年的時候，由於估值一直不能擴張（PE Expansion），所以在過去幾年港股上升是通過盈利推動的價格上漲。另一方面，公募基金可通過滬港通投港股，不需要通過QDII進入，消息出來後，多大規模的QD資金已到位並準備建倉。別忘了香港市場有1萬億人民幣存款，這個量是所有海外人民幣市場中規模最大的。就算恒指漲到32000點，估值只是14倍左右，仍然是最便宜的市場。

因此，即將上市的新華泰證券計劃發行14億股新股，若計及超額配售權，公司可望集資399億元。據聞，公開招股第二日，客戶累計認購華泰H股子展額逾

逾十億元，為其公開發售部分超額認購逾56倍，可謂熱爆！華泰已落實的13名基礎投資者中，包括騰訊主席馬化騰、對沖基金Och-Ziff、惠理、高瓴基金、信達資產等。華泰現為上證50指數成份股，截至今年首季，華泰實現營業收入49.08億，同比增126.98%，淨利潤達20.1億，同比增150.14%。我建議認購。

另外，中城軌（01522）與北京市地鐵營運公司合資公司，參與地鐵營運業務，合資公司第一步向京投收購北京機場線運營權，打造京滬港鐵，配合京津冀的發展的多條線開通，公司更可從廣告、通訊系統收益中奪得穩定回報，加上近日被納入MSCI指數，增加其國際資本市場曝光率，自然有更多投行作納入研究目標，我建議候低吸納。

獨立股評人 陳永陸



財語陸 逢周五見報

中國銀行中長線看漲

獨立股評人 余君龍

恒生指數多次挑戰28000點心理關口水平不破，因此在28000點至28500之間已組成一個阻力區，技術走勢分析而言已步入一個典型的整固階段。

回顧上一個中期升浪，港股亦是累積兩千點升幅之後，在26000點以下水平踏入整固期，由於港股平均交投量仍在增加，交投活躍，反映資金仍在市場之中，所以完成鞏固後，可望再續一個兩千點的整固階段。而近期雖然市勢反覆，缺乏方向，但內銀股承接力明顯轉強，支撐大市，預計中資金融股板塊，走勢勝大市，而且帶動大市再展下一個中期升浪。

從技術走勢分析，中國銀行（03988）較早前攀上近年高峰的5元68之後，出現技術調整，股價回落至10天及20天移動平均線以下，不過明顯穩守於5元

心理關口水平之上，並組成支持區，日前股價重現升勢，重返10天線、挑戰20天線的阻力，目前兩線分別在5.13元及5.25元。料短期內股價可衝過20天線的阻力，屆時10天線亦有機會升穿20天線出現出貨訊號，支持股價展開下一個中期升浪，浪頂有機會逼近7.8元水平。

以基本因素分析，中國銀行營運傳統銀行業務，在中國提供商業銀行、投資銀行及保險等服務，以現水平計算，此股的市盈率在7倍以下，遠低於市場認同的合理水平，預料隨着投資文化逐步轉變，估計市場可接受中資銀行市盈率會調高至慣性市場接受的12倍以上水平，因此支持中長線上升走勢，成為投資機構構入市追捧的根據。

同樣在5.15元水平收集，下個短期升浪可望衝過6元關口，阻力區在5.5元水平，而下線參考位定於5元心理關口。

悶氣開放買少見少

頭牌手記

沈金

港股昨日繼續開放悶氣，恒指持續受壓。市場人士估計部分原因與華泰證券招股有關，因為注意力都集中在申請新股之上，加上資金被凍結，有些還急急套現作申請用途，於是港股「買少見少」，恒指最低時報二七三九三，跌一九二點，收市報二七五二三，跌六十一點。國企指數收一四一三二，跌一〇三點，全日總成交一千二百四十五億元，較上日減少一百三十二億元。

昨市有三個特點。一是濠賭股反彈，銀娛升百分之四點五。二是長和與和黃齊上高峰，相信是為和黃於二十六日除牌而併入長和之後作準備。還記得我講過長和劍指二〇〇嗎？昨日長和收一七一元三角，升三元六角，表現極佳。三是部分細股受「泡沫驚魂」所洗禮，失驚無神下挫。

從技術分析的角度看，昨日的走勢應在預期之中。恒指二七五〇〇雖然最終力守，以二七五二三點收市，但中段最低為二七三九三，乃本週中段的新低點，所以不排除會向二七三〇〇關下墜，不過大家亦看到，在相對低位，並非沒有買家。

例如長和，又如恒地，都是嫡系人馬長期吸納，如果對後市無信心，還會大撒金錢麼？

反覆一下，波動一下，我看不是壞事，加上資金暫時被超級新股綁住，估計要到本月二十九日回籠後大市才會有生氣，不過即使這樣，我也看不到大市有大幅下挫的誘因。

即以行將結算的本月期指為例，昨收二七五九三，高水七十點，而結算日為下周四，即是說好友仍然主導一切。

我之愛股上實，昨日被沽低至二十八元七角，我認為太過分了，故再行承接，且看大沽家今日是否還要沽沽，而按理由高點三十二元八角，已調低了一成二，開始有吸引是「一字咁淺」了。

綠葉製藥 (02186)
中國銀行 (03988)
中國銀河 (06881)

助經縱橫 深圳超香港敲響警鐘

趙令彬

中國社科院的新年度中國城市競爭力藍皮書，顯示香港的綜合競爭力排名由首位跌至深圳之後居第二位，乃該報告面世13年來首次。許多評論指這是個警號，香港必須查找不足力求上進，否則前景不妙，或被邊緣化或變成一個普通的中國城市。藍皮書的評比結果確值得港人重視。

其實藍皮書對本港已算「客氣」，筆者早已認為深圳競爭力超港，只是到今天差距太明顯才被正式承認。而且在本港後面居第三位的上海，其創新能力雖未必比得上深圳，但其經濟實力卻不遑多讓，甚至更為雄厚。因此香港的更確切排名是否第三？或許香港退居第三只是早晚之事。

比排名更為重要者，乃評比分析中所指出的影響排名的各種問題。這有三大方面：（一）創新科技發展及轉型不足，而原有產業面臨挑戰。（二）土地供給不足及相關成本過高。（三）社

會矛盾惡化破壞和諧，雖然評比乃基於2013年數據，「佔中」等的影響未有包含其中。藍皮書又指香港「守成有餘、創新不足」，特別是過於依賴傳統的貿易、金融、航運、旅遊及專業服務等五大產業。藍皮書還提出了一些本港發展的出路，包括加大與內地尤其穗深的合作、參與「一帶一路」建設，為內地企業「走出去」提供服務，支持廣東自貿區發展，藉「滬港通」及「深港通」提高人民幣離岸市場流動性，和加強「超級聯繫人」的角色等。至於深圳能奪取桂冠，關鍵在於轉型快速創新有力，和把發展目標由「深圳速度」轉向「深圳質量」。

香港失去競爭力桂冠固然可嘆，而失在深圳手上則更令人感慨。30多年前深圳還只是一片田野漁塘之地，到今天卻成了大型工商都會及中國的創新之都。深圳在建市之初的起步發展時期，

由香港獲益良多，可以說沒有當時香港的扶持，便難有今天的深圳。深圳建市及設立特區的基本目的，就是利用毗鄰香港之便為全國改革開放作先行者，並同時作為一個緩衝區，以減輕由香港與內地巨大發展水平落差帶來的壓力，現在看來深圳已超額完成任務。

據聞曾有深圳官員說，過去是從香港學習怎樣做，現在更多是學習什麼不要做，意指香港已由正面變為負面教材。

此外，緩衝區反超香港，便把原先計劃的梯度格局倒轉過來，今後將發展出怎樣的深港及內地其他地區的三邊關係尚待觀察。

從很長遠看，有人說一個可能就是把香港納入深圳，成為深圳市香港區。這聽起來似有點天方夜譚，但30年前又有誰會想到今天深圳的樣子？

中國銀河盈利增勢強勁

永隆銀行證券分析師 潘俊文

中央大力推進支持股市發展的改革政策，加上內地證券商之收益持續躍進，可預期完成大額資資的中國銀河（06881）具盈利提升的潛力。集團之主要競爭優勢為證券經紀業務，其已構建主經紀商（Prime Broker）綜合服務平台，為對沖基金等機構客戶提供交易服務。集團於2014年之證券業務淨收入位居行業

第三位，股票基金交易額達7.71萬億元（人民幣，下同），市佔率約5.08%。

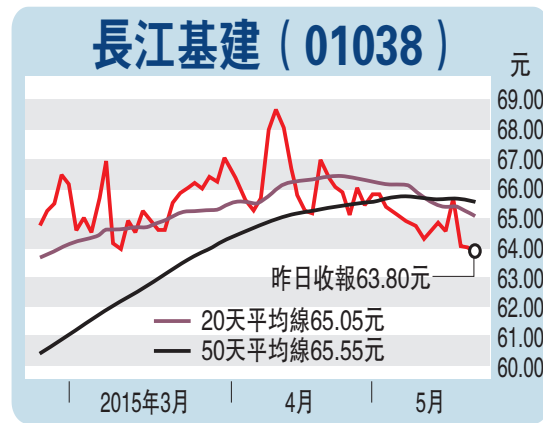
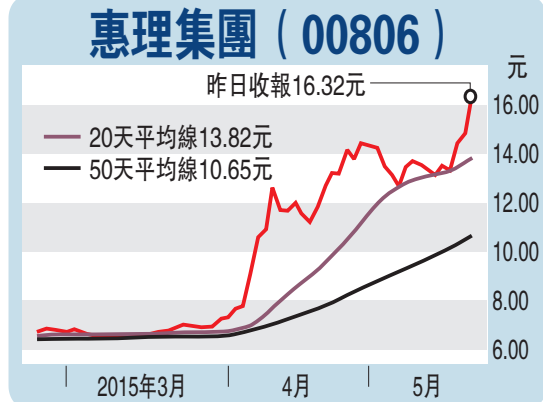
受惠中國股市暢旺，集團4月實現淨利潤約12.2億元，較3月增加約23%，可見集團第二季度之盈利具增長勢頭。

此外，中國銀河於上月底以每股11.99元配售20億H股新股，淨籌約239億港元，主要用於支持集團融資業務及開拓創新業務，對增加盈利能力具正面作用。

由於是次配股獲周大福企業、民生投資及中人壽（02628）等多間知名機構認購，故集團近期亦成為市場資金熱捧的對象。

日前國務院重申推動實施新股註冊制改革，市場藉此憧憬新股上市數量增加，從而有助提升內地券商之新股包銷及證券經紀業務收益。此外，中國銀河已成為可透過微信直接開戶的首家試點，相信內地證券行業的改革發展對集團持續有利。

觀乎本港近月相繼有大型券商新股上市，招股反應熱烈，並正面帶動證券板塊表現，建議現價買入中國銀河，中線目標價14.50元。（筆者為持牌人士，並沒持有上述股份）



惠理偷步炒上

羅星



內地兩融金額突破二萬億元，上證綜指上破四千五百點阻力，以四五二九收市，上升百分之一點八，但港股昨日卻不升反跌，續有神仙股暴跌，影響投資氣氛，恒指以二七五二三收市，下跌六十一點，而國企指數則跌一零三點，以一四一三二收市，全日大市成交金額有一千二百四十五億元。即月期指收市呈六十九點高水。

市傳兩地基金互認即將公布，本港基金業迎來大商機，惠理集團（00806）昨日大升百分之九，以十六元三角二仙收市，上升一元四角六仙，有春江鴨偷步入市。

花旗看好長建



花旗集團發表研究報告，維持長江基建（01038）「買入」評級，並為本港公用股中唯一給予「買入」評級，目標價維持74元。

該行指，長建在100億美元收購中，以13.3億美元收購三成股權，預計將令集團明年每股盈利升8%，而其盈利質素高，今年超過85%的純利貢獻來自受監管的已發展國家公用業務，而明年兩項預測市盈率均低於平均本港公用股。

該行預計，今年上半年長建純利60億元，與去年相若，看好長建多於電能（00006），因前者物色收購的範疇較後者多，而後者今年中期不會派發特別股息。

