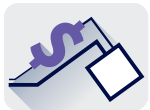
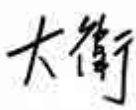


# 空置稅助增一手樓供應



金針集



今年首季落成而尚未售出一手樓貨尾數量達九千個，處於九年高水平，如此大量貨尾單位，一手樓呈現囤積居奇情況，有充分理據支持當局開徵一手樓物業空置業，況且此舉有助增加市場供應，穩定當前住宅樓市。

## 樓盤貨尾增加並不尋常

近期樓市狂態變本加厲，二手樓首五個月升幅超逾百分之十，預期六月上升勢頭持續，令今年上半年二手樓價升幅隨時接近百分之十五。

當前樓市表現牛氣十足，按理一手樓成交隨着市況熾熱而大幅增加，但估計今年上半年一手樓成交只有約六、七千個，比去年上半年的九千個為少。由此可見，一手樓供應實際上有所下降，令人關注地產發展商惜售之下，未來數季一手樓已落成而尚未售出的單位會持續增加。

## 有利市場回復正常供應

若然當局繼續按兵不動，一手樓盤貨尾數量恐怕由今年首季九千個進一步增加

至年底的逾萬個單位。事實上，目前大量一手樓貨尾單位囤積，可見事不尋常，有跡象顯示地產發展商囤積單位，等待日後以更高價格出售，爭取更大回報。

更重要的是，樓市火爆之下，一手樓供應不增反減，必然進一步推高樓價，還向市場發出「遲買愈貴」的信息，促使買家一窩蜂湧入市搶樓，加劇樓市瘋癲程度。

因此，有理由相信一手樓空置稅具有效用，增加一手樓供應，穩定住宅樓市。例如落成入伙超逾一年的一手樓仍然空置的話，便需支付比正常差餉高出數倍的金額，作為空置稅。在這情況下，地產發展商會加快推出新樓盤步伐，有助一手樓維持正常供應，遏抑樓市非理性亢奮。

事實上，目前樓市可說瀕臨失控狀

態，差餉物業估價署公布樓價指數已連升二十五個月，累積升幅接近四成，並且連續十八個月創新高，在非常時期需採取非常措施，開徵一手樓空置稅實在刻不容緩。

## 非常時期需非常措施

地產發展商普遍反對一手樓物業空置稅是可以理解，空置稅會對地產發展商賣樓部署造成一定掣肘，尤其是樓市逆轉向下、新樓盤滯銷，空置稅恐加劇地產發展商財政負擔，繼而進一步拖冧整體樓市。

不過，正如前述，一手樓空置率是非常時期的非常措施，如同遏抑投資需求的樓市辣招，當樓市下行趨勢形成，當局預期會調整相關政策，逐步退出干預樓市措施。



◀據悉，今年首季本港落成而尚未售出一手樓貨尾數量達九千個，處於九年高水平

新華社

## 憧憬再提私有 新百貨蠢動



頭牌手記

沈金

港股昨日保持穩好，並作個別發展。由於本周有多項涉及政治、經濟、利率的事情發生，可能會影響到環球股市，所以大家都較為審慎，買賣淺嘗即止，成交疏落，僅七百七十三億元。

表現最好的藍籌是吉利，升百分之三，次為兩隻濠賭股銀娛和金沙，旺旺、中海油、華潤電力、招商局港口等，也不俗。下跌藍籌中，萬洲國際跌百分六，走勢奇差。

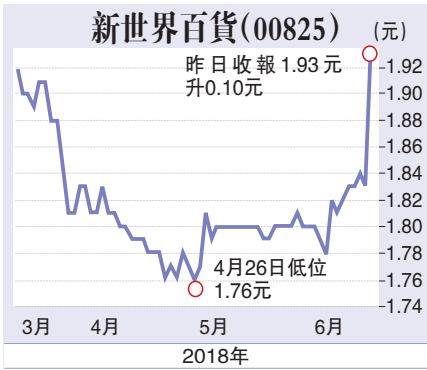
昨日跌幅最大的個股是國能（00918），事緣該股披露收到交易所的信函，指其資產薄弱，未能維持足夠程度的業務運作，故將之列入除牌程序的第一階段，而該公司則有權向上市委員會提覆檢要求。因這消息，國能大挫逾五成。由國能事件似乎傳達一個信息，就是上市公司不能不營運，否則就會被除牌。這無疑是對一些慵懶公司的一次警告。

美國聯儲局加息已事在必行，但香港銀行目前的資金狀況似乎仍可以撐得住，未必要跟美國加，過去已多次是美國加香港不加，估計今次亦不例外。這對本地銀行而言，自然是又有一次擴寬

息差的機會了。因為貸款、供樓的利息是一定要加的，而存款息則未必加，尤以紅簿仔的儲蓄存款利率，低到不能再低，也沒有什麼上浮的意向。在這方面，銀行所得的利益最大。昨日所見，滙控、中銀、恒生、東亞等等，均有升勢，應是這一狀況的反映。

太古私有化港機工程，每股出價七十二元，港機受此刺激，昨日即升五成四，由於出價進取，估計小股東會歡迎私有化，成功的可能性不低。

另一隻有可能重提私有化的新世界中國百貨（00825）昨日亦告蠢動，升了百分之五，因去年也是六月提私有化，現在則過了一年，技術上是隨時可以再提了——如果真的想做的話。記得，去年新世界出價是每股二元私有化，若要成功，非將價錢調高不可。



## 超級議息周 新興股匯難平靜



金股奇觀

李耀華

全球注意集中在本周舉行的多場重要會議，尤其是今天舉行的特金會上，早前一直受壓的新興市場股匯市得以暫時喘定。然而，新興國家的市況在回穩一、兩天後，在本周後期又將再起波瀾，原因是聯儲局、歐央行和日央行相繼於本周議息，美元的走勢與三家中央銀行的決定有極大關係，新興市場股匯亦勢受牽動。

新興股匯市在上周表現回穩，雖然巴西貨幣雷阿爾成為最新一個受沽壓的對象，但是，阿根廷獲得國際貨幣基金組織貸款500億美元，以及土耳其央行接連加息後，兩國的貨幣均告回穩。摩根士丹利新興股市指數在上周全周僅下跌了不足1%，而貨幣指數亦下跌逾0.5%而已。

然而，穩定的市況很快會再起波瀾，原因是美國聯儲局將於本周四議息，市場已篤定聯儲局將加息四分一厘，令美匯指數有力再上，暫時回穩的阿根廷披索、土耳其里拉和巴西雷阿爾將再度面對沽壓，使新興市場的外債、經常帳赤字和走資情況將再受關注。而聯儲局公布加息結果後不足一天內，歐央行亦預料會公布減少購

買資產規模的計劃，此舉勢令歐元區的政府債券孳息進一步上升，其他地區，特別是近期走資嚴重的新興市場債市，將會受到進一步打擊，令債價下跌，債息再升。

然而，歐央行宣布減買債的消息並非完全對新興市場不利，因為歐元兌美元將會因此而上升，令美元走勢轉弱，兌新興市場的貨幣亦將回軟。

事實上，自從市場在上周傳出歐央行將在上宣布減少買資產後，歐元已扭轉了連跌三周的弱勢，在上周全周更上升了0.7%。歐元兌美元在昨日曾升0.4%，報1.18美元。

日本中央銀行將緊接在周五議息，市場雖然暫時未有任何關於日央退市的風聲，但市場將會密切注視日本央行行長黑田東彥對日本貨幣政策和經濟展望的言論，如他出其不意突然大幅看淡日本經濟，或剛剛相反，因為看好經濟前景而宣布有意退市，日圓的走勢肯定受顯著影響。作為日本一大貿易夥伴的美國，日圓走勢直接影響到美元的強弱，亦將間接決定新興貨幣的升跌。

因此，新興市場在本周的股匯市將難如上周般平靜，新興國家財金官員將會打醒十二分精神，密切注視最新股匯的情況，相信再無暇專心一志的欣賞世界杯開幕禮吧！

## 天平道合受惠國策值博



經紀愛股

小牛金服行政總裁 連敬涵

天平道合控股有限公司（08403）主要為國際著名汽車公司，於內地北京、上海、廣州、重慶等40個城市，舉辦大型展銷會及展覽的業務。公司已擁有超過8年的提供展覽及活動管理服務經驗，與國際知名汽車品牌，例如林寶堅尼（Lamborghini）、大衆汽車（Volkswagen）及其他德國及意大利汽車品牌建立穩固關係。

近年來，中國展覽服務市場錄得快

速增長，該市場的總收益由2013年的人人民幣396億元增至2017年的人人民幣890億元，複合年增長率為約22.4%。去年公司的汽車客戶統籌及管理的全部展覽及活動，佔公司整體近九成的財政收益。

由於內地政府今年將取消對新能源汽車的外資股比限，並於2022年取消對所有在中國製造的汽車外資股比限制，持續改善經營環境，都有利公司未來發展。公司較早前招股反應理想，最終獲得超額認購115.55倍，並以接近上限的0.145元定價。股份將於今早（12日）上市，可予留意。

（筆者為獲證監會持牌人士，並無持有上述股份）

## 銅價升 江西銅業可吼



投資達人

比富達證券研究部高級研究員 陳曉光

五月底LME銅價低見每噸6727美元後急升，早前更高見每噸7348美元，創今年高位，短線升幅近一成。江西銅業股份（00358）為內地最大綜合性銅生產企業，可直接受惠銅價上升，現水平買入值博甚高。

技術分析方面，股價早前向上突破「三角形旗」阻力11.6元，並順利收復

10天、20天、50天及100天線，短線走勢明顯轉強，同時指數平滑異同移動平均線（MACD）雙牛差擴大，10變動率指標線（ROC）亦同步突破前頂，量度升幅可至12.6元。

因此，不妨於100天線約11.88元附近買入，目標先看250天線約12.32元。

窩輪部署方面，江銅法興認購證13397，行使價12.9元，實際槓桿約3.9倍，到期日12月31日，屬於中期價外。此證成交最為活躍且爆發力不俗。

（筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份）

## 金價上方阻於1314美元



指點金山

第一金(福而偉金融控股集團成員)高級分析師 文翼

上周美元繼續下行走弱，國際金價圍繞在1300美元上下波動，多頭表現謹慎。當下歐洲政治局勢不穩、全球貿易戰爭威脅、地緣政治局勢等儘管給黃金避險需求帶來支撐，但美國經濟持續穩步增長，美聯儲6月加息預期上升，新興市場貨幣或遭遇廣泛拋售，從而提振美元壓制了黃金做多情緒。本周市場重點關注美歐兩大央行貨幣政策，以及新加坡舉行的「特金會」，料將刺激金融市場大幅波動。

## 新興貨幣危機四伏

本周美聯儲、歐洲和日本三大央行將公布利率決議，美聯儲、歐洲央行備受市場關注。據CME「美聯儲觀察」，美6月加息概率為93.8%，因美國經濟數據強勁，失業金人數下滑，5月失業率創十八來新低，通脹企穩

；經濟學家普遍預測，美聯儲為防止經濟過熱本周將加息；若6月美聯儲加息，將衝擊新興市場貨幣廣泛拋售，土耳其、印度、阿根廷、巴西、印尼等國貨幣充滿著挑戰，料各國央行不得不出手救市。

近期歐洲央行多位官員發表鷹派講話，市場預測歐央行2019年6月加息概率上升至70%；市場普遍認為，歐洲央行官員或在等美6月14日會議後再發出計劃，QE計劃持續到9月份，年底前將繼續購買。

技術圖形分析，黃金在1300關口徘徊震盪，中短期趨勢仍然向下，金價只有突破企穩1310才可能進一步上攻。黃金分割圖上，金價初步阻力在1314，突破企穩將進一步上漲；支撐在1283至1292附近，跌破1280將進一步下行。

## 現價近支持位 裕田可炒波幅



股壇魔術師

高飛

近期大市表現波動，上周五就急跌了554點或1.8%，要在大價股中搵食並不容易，如騰訊控股（00700）當天就跌了14.2元或3.3%。

現在不妨小注買入一些長期橫行的細價股，博其一旦炒上，幅度會較大，如裕田中國（00313）股價於過去一年橫行，支持在0.073元，阻力在0.09元，可作炒波幅操作，現價接近支持水平，可趁低吸納，目標看0.085至0.09元，跌破0.073元止蝕，有值博率。

## 長沙項目價值百億

裕田中國主要業務為商業加特色地產，即環球奧特萊斯購物公園加低密度高品質住宅、旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等。集團業務遍布內地，包括長沙、長春、秦皇島及懷來。

新主席馬俊接任後，預期集團將會有一系列新動作，作多元化業務發展，包括發掘大健康醫療商機，日後有機會在項目中加入如遠程診療、特色醫院和醫療地產、養老及社區健康服務產業等。

集團目前經營收入主要來自長沙奧特萊斯項目，該項目坐落於發展潛力巨大的湖南湘江新區核心位置。根據內地搜房網房的資料，若以區內房產項目每平方米平均銷售中位數1.05萬元人民幣計算，長沙奧特萊斯項目規劃下的總樓面面積約1.032萬平方米，整個項目如全數出售，可帶來逾100億元人民幣收入。

## 皇豈上升空間極大

另外，半新股皇豈（08105）亦可留意。皇豈擁有國際學校在馬來西亞，「一帶一路」及大馬的第二家園計劃，吸引海外家庭移居，增加學生來源。學校除與英國大學課程銜接外，亦計劃與其他如澳洲等大學進行課程銜接，加強學生升學目標。

而且，公司的資產足夠上主板。其新建教學大樓及宿舍，面積60萬呎，連同原有的40萬呎教學大樓，共超過100萬呎，以最少1000至2000元呎價計，最少值2億至3億元，足夠資產上主板。

新教學及宿舍大樓今年9月平頂，12月完成裝修工程。附屬大樓提供的833個宿位，如以每名學生宿費約20萬元計，明年開始每年將為公司帶來接近1.7億元收入。

主體大樓和附屬大樓合共提供多達3267個學額，滿員收生可帶來3.74億元收益，在純利率37.9%不變下，公司純利將可達1.417億元，以發行8億股計算，每股盈利約0.177元。以現時香港教育股平均40倍市盈率計算，股價可達7.08元，對比現價有極大上升空間。