

憧憬加碼穩樓市 內房物管股亢奮

專家：有貨宜先止賺 無貨可小注買國企

高盛最新內房物管股目標價

股份	昨收(元)	變幅	評級	目標價(元)
內房股				
萬科企業 (02202)	11.32	▲2.7%	中性	16.20
中國海外 (00688)	17.80	▲1.8%	買入	28.40
華潤置地 (01109)	33.65	▲1.0%	買入	48.00
碧桂園 (02007)	1.73	▲10.1%	中性	2.80
合景泰富 (01813)	1.02	▲24.3%	沽售	0.79
龍湖集團 (00960)	19.06	▲4.8%	買入	33.00
物管股				
碧桂園服務 (06098)	10.18	▲4.3%	買入	25.70
中海物業 (02669)	8.53	▲3.7%	買入	13.00
華潤萬象 (01209)	38.65	▼0.2%	中性	53.00
綠城服務 (02869)	4.08	▼1.2%	買入	7.10
萬物雲 (02602)	28.35	▼0.3%	買入	63.00
保利物業 (06049)	41.30	▲3.4%	買入	62.00



▲房物管板塊股份昨獲短線熱錢追捧，前期股價深度調整的股份，反彈力度最強。

證券界最新內房行業評論

高盛	除非內地出台寬鬆政策，內房短期前景仍然深具挑戰，6月份合約銷售額或按年跌20%至35%
中信建投	國務院常務會議提出進一步穩定社會預期，提振發展信心，激發市場活力，推動經濟運行持續回升向好，購房需求有望隨之持續釋放
中國指數研究院	預計6月份中央、地方政府將加快推進穩樓市政策出台。6月份作為年中衝刺業績關鍵節點，房企大概率加大推盤和營銷力度，內地房地產市場活躍度有望提升
凱基證券亞洲溫傑	下半年關注內房板塊，留意房企銷售數據表現；推薦中國海外、華潤置地、越秀地產
獨立股評人熊麗萍	投資內房股宜採取「有糊就食」策略；長線投資選國央房企股，惟限於小注吸納

市場對內地減息降準預期升溫，加上陸續有內地城市放寬購房措施，內房物管板塊股份昨日獲短線熱錢追捧，前期股價深度調整的股份，反彈力度最強，合景泰富(01813)股價升24%，碧桂園(02007)股價亦有一成升幅。高盛提醒，除非內地出台更寬鬆政策，否則內房短期前景仍然充滿挑戰，6月份合約銷售額按年料跌20%至35%。分析員認為，投資內房股適宜採取「有糊就食」策略。

大公報記者 劉鑛豪

港股重上萬九點後，欠缺進一步向上動力。投資者入市態度謹慎，主板成交萎縮，恒指陷牛皮膠着，高低波幅只有252點；指數收市升47點或0.2%，收報19299點。隔夜美國納指回吐1%，港股市場科技股普遍向下，科技指數跌26點或0.6%，收報3894點。主板成交844億元，較上日減少23億元。

港股牛皮 昨僅升47點

內房股跑贏大市。民營房企股價突出，合景泰富股價升24.3%，收報1.02元。碧桂園股價升10.1%，收報1.73元。國央內房股表現落後，中國海外(00688)股價升1.8%，收報17.8元；華潤置地(01109)股價升1%，收報33.65元。物管股亦異動，碧桂園服務(06098)股價升4.3%，收報10.18元；中海物業(02669)股價升3.7%，收報8.53元。

獨立股評人熊麗萍指出，部分估值低殘內房股經過近日反彈，現價仍然處於偏低水平，但現時入市資金以短線操作為主，投資者若在近期追入，不妨「有糊就食」。至於未有持貨的投資者，入市吸納標的應限於國央內房股，如中國海外、華潤置地；稍為進取可選越秀地產(00123)。即使國央內房股建陣，入市注碼宜少不宜多。

凱基亞洲投資策略部主管溫傑稱，下半年可以留意中國海外、華潤置地、越秀地產等國央內房股，但入市前須觀察月度合同銷售情況。另外，高盛表示，除非

內地出寬鬆政策，否則內房短期前景仍然充滿挑戰，6月份合約銷售額按年下跌20%至35%。

高盛薦中海外潤地

該行稱，內地房企目前需要改善流動性，未來6至12月在岸債、離岸債兌付壓力也較高，撇除已違約房企，未違約民營房企約佔未償債務總額的一半。如果民營房企能夠獲得延長債務期限，優化預售保證金管理，得到國央內房企業收購，便能夠改善流動性狀況。高盛建議買入中國海外、華潤置地，但建議沽出合景泰富。物管股方面，該行看好中海物業、華潤萬象(01209)。

中國指數研究院稱，在當前樓市恢復動能有所減弱下，中央及地方政府6月份有機會加快出台穩樓市政策，並進一步探索豐富政策工具箱，支持居民合理住房需求的釋放，修復市場信心和預期。6月份作為中期業績衝刺關鍵節點，房企大概率將加大推盤和營銷力度，屆時全國房地產市場活躍度有望得到提升。

▲投資者入市態度謹慎，主板成交萎縮，恒指陷牛皮膠着。



中金：內房投資或恢復增長

【大公報訊】實習記者房子翔報道：中金公司董事總經理、首席宏觀分析師張文朗(見圖)昨日表示，內地疫情影響大幅消退，供需平穩復甦，全年經濟增長有望接近6%，早前預測為5.2%；通脹從底部回升，預計全年消費物價指數(CPI)和生產物價指數(PPI)均比較溫和，第二季度均為按年增速低點，之後增速將會逐季回升。



2021年增長0.4%。

貨幣政策方面，張文朗表示，現今貨幣政策空間較大，亦有空間採用結構性的貨幣政策工具，銀行降準概率較高，具體程度仍需視乎經濟復甦速度而定。

張文朗認為，由於通脹回落較慢，以及利率維持高位，美元呈現單邊走強，惟人民幣既有經濟復甦推動，未來或有政策支持，預測走勢穩中向強。

中金預測今年中國經濟

- 全年經濟增速近6%
- 社會消費品零售總額名義增長10%
- 全國固定資產投資名義增速超過6%
- 消費者價格指數(CPI)溫和
- 生產者價格指數(PPI)溫和
- 銀行降準概率較高

大公報實習記者房子翔整理

羅兵咸料特專科企延至明年IPO

【大公報訊】實習記者鄭怡報道：受通脹膨脹加劇、全球央行持續加息，以及地緣政治等因素影響，今年上半年香港新股發行(IPO)表現欠理想。羅兵咸永道昨預計，上半年本港共有30家新股上市，IPO總集資額將為170億元，按年下降14%，下半年不穩定因素逐漸消退，經濟發展回升向好，IPO市場可望重獲動力，預計全年約100隻新股上市，集資總額介乎1500至1700億元。

關於市場展望，羅兵咸永道香港資本市場合夥人黃金錢表示，全球通脹逐步受控，利息調整步伐明朗，資本市場逐步穩定，加之全面通關，利好IPO市場。惟投資者仍持觀望態度，全面復甦仍需時間。

企業估值低 分拆上市趨活躍

羅兵咸永道相信，受利率上升影響，更多企業將會選擇IPO作為融資渠道，然而現時市況不佳，不少優秀企業估值偏低，相信部分企業將選擇分拆旗下業務上市，預計分拆上市活動將於今年下半年及明年開始活躍。

至於科創企業上市前景，羅兵咸永道香港企業客戶主管合夥人黃煒邦認為，特專科技公司上市機制《第18C章》的推出，利好內地科

創企業赴港上市，目前諮詢的特專科技公司持續增加，惟部分企業還在等待合適時機，或將延至明年赴港上市，因此羅兵咸將特專科技公司申請IPO宗數下調到5至10家。

談及近期部分亞洲地區的IPO市場表現強勁，可能影響本港市場的吸金能力。黃金錢認為，特區政府推出各項利好政策，有助增強投資者對本港市場的信心，吸引更多資金到港，羅兵咸永道對本港市場發展具信心。



▲黃金錢(右)看好下半年香港IPO市場。旁為黃煒邦。