



# 內房銷售回升 越秀地產飆8%

## 專家：萬科龍湖看高一線 待回調後吸納

港股低開高走，恒指昨日收市升41點，成交維持在千億以上。資金炒股不炒市，個別房企5月份按月銷售恢復增長。大和指出，一線城市5月份出現令人鼓舞的數據。內房股昨日飆高，獲母公司表態增持的越秀地產（00123），股價升8%；萬科（02202）股價有7%進賬。花旗相信，隨着內地樓市新政實施，房價有望在6至9個月內企穩。分析員提醒，高追內房股有摸頂風險，投資者宜待股價回調後吸納，萬科、龍湖（00960）值得留意。

大公報記者 周寶森



▲恒指昨日低開高收，收市報18444點，升41點，成交二億九千億元。

### 證券界點評內房股

**華泰證券**

- 看好地產板塊估值修復，主要因為內地提出「消化存量」；內地5月17日公布的政策組合拳，以及突破歷史新低的房貸利率和首付比例

**花旗**

- 內地房價料在未來6至9個月內回穩，首選股份為華潤置地、貝殼、綠城管理、中國海外

**大和**

- 內房6月份合同銷售或有改善，但持續性存在不確定性。政策將帶來交易機會，國企內房仍是最理想的長期投資機會

**光大證券國際 伍禮賢**

- 投資者可待內房股回調後入市，可留意龍湖、萬科

大公報記者整理

亞太區內股市普跌，遏抑港股投資者入市意欲。恒指昨日低開67點，其後內地A股轉升，港股淡友收手，指數一度由跌轉升137點，收市時升41點，報18444點。科技指數升12點，收報3796點。主板成交1162億元，較上日減少161億元。

### 華泰：房貸利率料仍下行

大行輪流唱好內地樓市，內房股飆高。母公司旗下越秀資本公布擬購入不多於2%的越秀地產股份，越秀地產升8.5%，收報6.22元；研究機構數據顯示，越秀地產5月份權益銷售額按年及按月均有兩成升幅。機構又指出，萬科5月份權益銷售額按月上升，股價升7%，收報5.8元。龍湖升3.8%，報13.04元。物管股亦造好，融創服務（01516）升5.3%，報1.98元；碧桂園服務（06098）升3.6%，報5.91元。

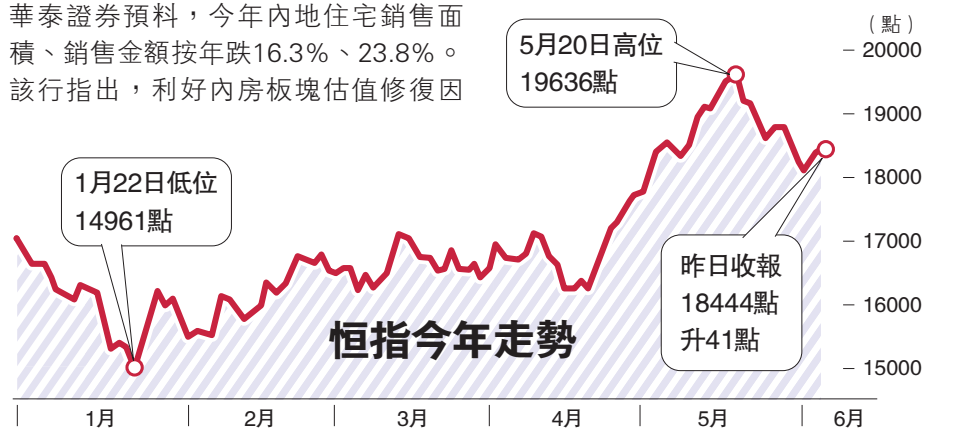
華泰證券表示，內地房貸利率仍有下行空間，而隨着利率下降，有助優化居民購房現金流，推動行業量價見底回穩。今年下半年銷售面積按年跌幅有望收窄，銷售均價則維持下行趨勢，但跌幅有機會因去庫存政策而逐季收窄。華泰證券預料，今年內地住宅銷售面積、銷售金額按年跌16.3%、23.8%。該行指出，利好內房板塊估值修復因

素，包括內地提出「消化存量」；在5月17日出台穩定樓市政策組合拳；房貸利率和首付比例突破歷史新低。

### 花旗：房價最快半年後回穩

花旗指出，內地樓市新政實施後，房價或在未來6至9個月內回穩，所以可以對優質地產股看法更加積極。該行稱，當房地產市場回穩，不僅內房股得益，整體中國股票也可獲益。投資者可以趁大市在5月份調整後，採取中性至略微看好策略，選擇股息率超過5%，淨資產收益率10%以上的優質股份，推薦股份包括華潤置地（01109）、貝殼（02423）、綠城管理（09979），以及中國海外（00688）。

光大證券國際證券策略師伍禮賢提醒，內房股經常出現幅度較大的波動，投資者若在股價攀升後高追，恐怕有摸頂的風險，寧願等待股價回調後再買入，並且需要嚴守止蝕紀律。他又稱，國企內房股受益國策並不是最大，債務負擔較大的較小型內房股才是國策最大受惠股，但持貨風險偏高。「中間落墨」策略可以選擇龍湖、萬科。



### 焦點內房物管股表現

股份	昨收(元)	升幅
<b>內房股</b>		
遠洋集團(03377)	0.495	+16.4%
越秀地產(00123)	6.22	+8.5%
萬科企業(02202)	5.80	+7.0%
龍湖集團(00960)	13.04	+3.8%
<b>物管股</b>		
建業新生活(09983)	1.36	+10.5%
融創服務(01516)	1.98	+5.3%
碧桂園服務(06098)	5.91	+3.6%
越秀服務(06626)	3.68	+3.6%

大公報記者整理

### 港股通活躍股份交投情況 (單位：億港元)

股份	買入額	賣出額	淨買入額
中國移動(00941)	15.17	5.06	10.11
克礦能源(01171)	17.18	7.21	9.97
騰訊控股(00700)	16.14	7.06	9.08
中海油(00883)	21.85	18.46	3.39
美團(03690)	7.11	5.52	1.59

大公報記者整理

## 陸家嘴論壇月中舉行 中證監預告推資本市場政策

【大公報訊】中證監預告，「2024陸家嘴論壇」將於本月19至20日在上海舉行，論壇主題為「以金融高品質發展推動世界經濟增長」，中證監主席吳清及副主席方星海將會在論壇上，就着金融及科技創新高品質發展發表主題演講。中證監辦公廳副主任王利於新聞發布會上表示，陸家嘴論壇是有廣泛影響力的國際金融高端對話平台，見證了上海國際金融中心發展歷程。論壇期間，中國證監會將發布資本市場相關政策，與上海市政府共同建立支持上海加快建設「5個中心」（國際經濟中心、金融中心、貿易中心、航運中心、科技創新中心）的協作工作機制，為上海國際金融中心增強競爭力和影響力，更好發揮上海在推進中國式現代化建設中的帶動和示範作用。

和資本市場「1+N」政策舉措落地實施，中證監抓緊研究，制定近50項配套制度規則，覆蓋發行上市、機構交易等各個方面、環節，資本市場「1+N」政策體系正在加快形成。

下一步，將繼續加強央地、部級協調聯動，會同市場各方共同推動新「國九條」和資本市場「1+N」政策體系的落實落地，推進強監管、防風險，促進資本市場高品質發展，突出強本強基、嚴監嚴管，更好地服務新質生產力的發展和中國式現代化。

上海市委金融辦常務副主任周小全表示，將充分發揮陸家嘴論壇作為中國金融改革發展風向標和引領者的作用，探討如何透過金融領域改革與創新促進金融高品質發展，解決當前全球經濟面臨的問題，推動世界經濟持續成長，繼續向國內外傳達中國堅持深化金融高水平對外開放的決心和措施。

### 將制定近50項規則

王利指出，為推動新「國九條」

## 地產金融股發力 A股倒升

【大公報訊】A股昨日低開後震盪走高。深成指及創業板指分別升1.05%及1.33%；在房地產、金融板尾盤拉升下，滬綜指收升0.41%報3091點。兩市成交7457億元（人民幣，下同），較上日減850億元。

盤面上看，環保、半導體、煤炭、化工等板塊走低，電力、旅遊、地產、金融等板塊拉升，特高壓、虛擬電廠、車聯網概念等活躍。熱門個股方面，正丹股份漲超13%，德緯鋰能漲超7%，萬科A、中遠海控、藥明康德漲超3%。

### 券商薦有色金屬板塊

博時基金認為，IMF（國際貨

幣基金組織）近期上調今年中國經濟增長預期至5%，經濟回升向好有支撐。但由於短期美聯儲表態偏鷹使得美股、黃金均有承壓，A股短期風險偏好有所回落。從市場角度看，A股市場向下有底，估值依然處於較低水平，建議投資者保持樂觀和耐心，尋找具有長期增長潛力的行業和企業，將有助於實現投資收益。

國海證券表示，隨着高頻數據的持續驗證，市場或回歸基本面交易，關注周期風格中景氣度較高行業，以及成長板塊中部分行業的超跌反彈，6月首選行業有色金屬、電子、醫藥生物。

## 88億北水掃港股 中移動最吸金

【大公報訊】港股昨日爭持缺乏方向，但內地投資者入市態度依舊積極。南下資金昨日經由港股通買入269.51億元，較上日增加32.5億元，賣出港股則減少21.73億元至181.28億元。港股通全日淨買入88.23億元。

內地資金近段時間買股不買市，在昨日

港股通（滬）或港股通（深）十大活躍股份中，皆未見到任何指數ETF，北水專注收集個股。

中移動（00941）是吸金能力最強股份，北水全日淨買入10.11億元。克礦能源（01171）最新披露配股計劃，股價應聲跌9.1%，報17.54元，吸引內地資金全日淨買

入9.97億元，是吸金能力第二強股份。克礦能源公布以每股17.39元，配售2.85億股H股，佔擴大後總股本3.69%。

五礦資源（01208）計劃按每5股供2股，集資近90億元，供股價2.62元；昨日股價急挫12.8%，報3.33元。該股全日被北水經由港股通（深）淨沽出1.79億元。

## 調查：港人規劃退休 提前至40歲

【大公報訊】實習記者蔣夢宇報導：環球資產管理機構施羅德投資調查指出，港人開始制定退休計劃的平均年齡從2018年的45歲提早至40歲，反映疫情提高未退休港人對退休規劃的迫切性，同時預期年投資回報率從2018年的3.7%提升至5.7%，對於投資回報有更高期望。調查顯示，港人普遍低估了長壽效應對退休生活的影響。

施羅德投資認為，港人退休儲備可能無法完全滿足退休生活的需求，受訪者預計退休後的平均壽命僅為15年，遠不及實際平均壽命的22年。研究並表明，港人退休資金儲備存在平均約240萬元的缺口，因此有73%的未退休港人打算在退休後繼續工作。

施羅德投資環球退休計劃主管Lesley-Ann Morgan表示，延長工作時間並不能完全解決退休後的財務短缺問題，盡早主動地規劃個人的退休生活才是最好方案。

### 愈近退休 愈需降投資風險

施羅德香港退休業務總監劉以浩指出，對於尋求簡單和輕鬆退休投資方式的人士而言，不應忽略強積金中的「預設投資策略」（DIS），因為這種策略的風險

水平會隨着強積金計劃成員臨近退休年齡而自動調整，避免在臨近退休時期做「高風險配置」。

劉以浩亦表示，注意到部分年輕人在投資方面非常保守，年長後卻轉向進取，對於這種做法並不贊同。他建議，年輕時候可以追求更高回報的投資，即便做出錯誤的投資決定日後仍有足夠時間彌補。

是次調查，有48%的受訪者表示，與新冠疫情前相比，他們更強烈地認為現時需要為退休後的潛在醫療保健開支進行儲備；76%的受訪者關注「醫療保健費用高於預期」，緊隨其後即是「通脹令資產貶值」，佔73%。劉以浩表示，這些令受訪者關注的退休議題，也是他們期望得到更高投資回報率的原因。

劉以浩續稱，確有留意到部分投資者轉向較高回報的美國市場，但公司現階段無法預測該投資趨勢是否會持續。



▲Lesley-Ann Morgan（左）認為，延長工作時間不能完全解決退休後的財務短缺問題。大公報實習記者蔣夢宇攝

## 深圳二手房成交 按年升42%

【大公報訊】深圳和廣州5月二手銷售房數據延續按月下滑。深圳住建局數據顯示，深圳5月份二手住宅成交3963套，環比下跌5%，同比上升42.1%。據廣州市房地產中介協會數據，5月（統計周期為4月26日至5月25日），廣州二手住宅網簽套數和面積為7838宗和78.97萬平方米，環比分別下降14.13%和12.18%。

### 廣州新房網簽月升6%

此外，據深圳住建局數據，5月深圳新房住宅成交2009套，環比下跌14.7%，同比下跌27.9%。陽光家緣數據顯示，5月廣州新房住宅網簽套數總計5159套，按月升6.7%；5月網簽面積56萬平方米，按月升4%。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹指，5月深圳住宅市場的成交數據有所下滑符合預期，原因是2月份優化政策影響力逐漸消減，

導致成交速度從4月中旬起放緩。

有別於深廣樓市表現，據北京住建委官網統計數據，5月全市二手網簽量1.34萬套，按月增長0.2%、按年升3.1%。「現在掛牌價只要是和上一套已成交價格差不多，3天就能按照掛牌價賣出去。成交速度明顯好轉。」當地多位中介表示，近期，北京地區成交量出現了放大跡象，「以價換量」的趨勢明顯。

另一方面，58同城、安居客發布《5月國民安居指數報告》，顯示5月全國找房熱度環比上漲5%，其中，一線城市新房找房熱度環比上漲7%，購房者信心指數環比上漲5.3%。而在重點監測的65城中，24城的新房線上價格環比上漲。何倩茹也相信，隨着5月深圳進一步優化限購政策及央行頒布四項利好樓市措施，料6月份的交付有望超越3月「小陽春」行情，並創下近年備案新高。