

首套房貸利率下調 內地樓市續鬆綁 憧憬暖風持續 內房股料受捧

中央政治局會議上月底一再向內房行業吹暖風，部分地方政府已適度放寬內地樓市的銷售監管，內房在經營環境層面出現改善跡象。昨日內地便下調首套房新造樓按揭貸款利率20基點。有分析師指出，中央除重申「房住不炒」外，亦強調支持各地從當地實際出發完善房地產政策，促進房地產市場平穩健康發展，內地投資者目前已普遍預期樓市鬆綁政策將陸續有來，一眾內房企業的資金壓力有望獲紓緩，同時有利內房股價表現。

◆香港文匯報記者 周紹基

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，根據克而瑞研究中心數據，內地百強房企今年首4個月累計銷售業績較去年同期大幅降低50.2%；中國指數研究院數據顯示，「五一」長假期間，重點監測城市新建商品住宅成交面積仍按年跌52.3%。數據反映內房政策正在鬆綁，但市場信心未恢復，加上個別內房股債券違約的消息，導致投資者對內房股繼續採取觀望態度，內房股表現未有立竿見影。

但他認為，投資者可以留意一些資產質素相對優良、防守性較高的股份，例如藍籌股中的兩大國企內房股中海外(0688)、潤地(1109)，或者負債率較低的民企龍湖(0960)。

ADR造好 恒指可望高開

港股方面，隔晚美股反彈，當中納指更大升近4%，帶動在美國上市的預託證券(ADR)普遍造好，預計今日港股可望高開近200點，使

恒指重上2萬點大關。第一上海首席策略師葉尚志表示，美國加息，港股資金外流的壓力增大，是目前大市的主要憂慮，例如港匯最近已觸及7.85弱方保證，並使金管局需出手干預，消息對大市氣氛也構成一定影響。

但他認為，雖然港股短期仍難免震盪，惟現時估值已低至不足10倍，中長期投資價值已浮現，料可吸引長線資金逐步買貨。「港股通」上周就一連三日錄得逾66億元高淨額淨流入，顯示「北水」有趁低撈貨的情況。另外，近期人民幣貶值，加上本港聯匯穩定，也是觸發「北水」買入港元資產的原因之一。

走資陰霾 投資者傾向防守

不過，耀才證券金融集團研究部總監植耀輝認為港股短期走勢仍不會有太大改善，其中一大因素在於權重板塊的科技股短期難以令人憧憬，除監管陰霾未除、內地經濟表現受疫情打

本港ADR上周五表現

股份	美國收報 (港元)	較上周五 港股變化
阿里巴巴(9988)	86.34	+5.03%
美團(3690)	171.51	+2.34%
中石油(0857)	3.82	+1.81%
騰訊(0700)	360.61	+1.75%
京東(9618)	202.32	+1.36%
中石化(0386)	3.91	+1.11%
匯控(0005)	48.21	+0.97%
國壽(2628)	11.29	+0.78%
友邦(1299)	73.34	+0.12%
建行(0939)	5.45	-0.15%

擊外，美國加息亦利淡該板塊的投資氣氛。

他指出，「北水」近期積極「掃貨」，但港股仍然拾級而下，即使恒指遇有反彈，但幅度相當有限，其主因包括美匯指數已升至104水平，是近20年來新高，由於美國4月的CPI仍高達8.3%，相信美匯強勢及加息潮將會持續。在此因素下，新興市場走資潮料會持續，港股雖有「北水」支持，但實體經濟受損下，投資者只會傾向防守。他認為，股民應待局勢稍為清晰及改善再出擊也不遲。



◆內地投資者普遍預期樓市鬆綁政策將陸續有來，一眾內房企業的資金壓力有望獲紓緩。

恒指季檢 協鑫中芯染藍大熱

◆市場預期恒指公司5月季檢將加入約7隻成份股，中芯為大熱門之一。

資料圖片

券商看好以下股份在季檢染藍

股份	市值 (億元)	上周五 收報(元)	上周五 股價變幅
協鑫科技(3800)	634	2.34	+2.63%
中芯(0981)	1,263	15.98	+1.39%
藥明康德(2359)	386	98.45	+1.39%
中升(0881)	1,235	51.15	+0.49%
龍源(0916)	513	15.36	+3.08%
京東健康(6618)	1,437	45	+8.04%
百度(9888)	3,140	111	+6.22%
快手(1024)	2,888	67.8	+8.39%
百濟神州(6160)	1,068	80	+7.59%

香港文匯報訊(記者 周紹基)恒指公司將於周五(20日)公布第一季恒指季檢結果。富瑞認為，協鑫科技(3800)、中芯(0981)、藥明康德(2359)和中升(0881)較有機會成為新增藍籌。另一家大行中金也發表報告預料，百度(9888)、快手(1024)及京東健康(6618)亦有機會成為藍籌新貴。上周五這幾隻染藍大熱，股價都有進賬。

富瑞指出，恒指成份股數目已增至66隻，但與恒指公司長線目標的100隻，仍有一段距離。故此，該行料恒指公司周五宣布再增添3至4隻成份股，上述4家公司有較大機會獲「染藍」。至於龍源(0916)、潤電(0836)、海爾智家(6690)和京東健康也有一定機會，但幾率相對較低。

瑞聲不排除遭剔除

以上周五的收市價計算，協鑫市值為634億元，中芯市值1,263億元，中升市值1,235億元，而藥明康德僅得386億元市值。不過，由於恒指公司主要參考股份的流通市值，所以若協鑫、中芯、

藥明康德和中升獲納入恒指，估計其所佔比重，分別約0.46%、0.68%、0.32%和0.27%，料將各有約8.3億港元、12.2億港元、5.9億港元和5億港元的淨流入。富瑞又認為，雖然不預期會有藍籌被踢走，但只有196億元市值的瑞聲(2018)是眾多藍籌中遭剔除機會較高的一隻。

有基金經理稱，內地近年不斷推動「減碳」，並將「碳中和」設定為內地未來主要發展方向，故此推動太陽能等新能源發展，已是國家重要戰略發展，目前恒指內缺乏一定比重的新能源股份，所以縱使龍源及協鑫兩者的市值並不突出，但染藍的機會不低，建議股民可伺機吸納。特別是協鑫的市盈率僅9.2倍，遠較龍源的22倍便宜得多。

另一邊廂，中金預料百度(9888)、快手(1024)及京東健康這3家科技股有機會染藍。又指恒指在過去4季，擴容步伐慢了下來，如果要在今年內將藍籌數目增至80隻，那5月及8月的季檢，將要分別加入大約7隻成份股才可成

科技股料成擴容熱點

中金表示，雖然科技股在最近一年遭到打擊，但新經濟股仍然是恒指擴容的熱點，按目前數據及指數調整方法，得出百度、快手、京東健康、中芯及哩哩哩(9626)等，都較有機會成為藍籌。另外，醫藥股百濟神州(6160)、翰森製藥(3692)，以及具環保能源概念的中燃氣(0384)，都排在「染藍」順位的前列，很可能「藍袍加身」。

中金基於上述預測，測算相應股份可能的權重及資金流向，由於藍籌股佔比上限為8%，故匯控(0005)及友邦(1299)的權重，將由目前的8.32%及8.19%，調低至8%，導致一定的資金「被動」流出。

此外，中金又預期已為恒生綜指成份股的商湯(0020)，會在8月符合納入「滬港通」所需的額外上市6個月，以及20個交易日的條件，因此料該股可能在8月納入滬港通，這將有助該股吸納「北水」。

中證監重點打擊 非法證券活動

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)內地加大非法證券活動打擊力度，中國證監會昨日在京舉行「2022年全國投資者保護宣傳日」活動，證監會官員表示，重點防範非法推薦股票基金期貨、違法違規私募基金、場外配资、股市黑嘴等風險；並將組織力量大力清理網上非法證券期貨活動信息多發、淨化網絡環境，壓縮非法證券期貨活動網絡生存空間。

中國證監會市場監管部二部一級巡視員劉雲峰在活動中說，當前非法證券活動點多面廣，非法推薦股票、場外配资、股市黑嘴、非法發行股票、非法代客理財、仿冒假冒證券公司等非法活動屢有發生，網上展業、匿名展業、跨區域經營趨勢明顯，具有較強的迷惑性和隱蔽性，嚴重損害群眾利益，擾亂資本市場秩序，必須全方位加強防非宣傳，做好源頭防控。

「堅持理性投資」

他提醒，投資者關注防非宣傳、學習防非知識，證券投資請牢記「選擇合法機構，遠離非法主體，堅持理性投資，謹防上當受騙」。證監會市場二部將繼續保持打非高壓態勢，堅持打防結合，堅決遏制非法證券活動蔓延擴散。

中國證券業協會亦表示，下一步將積極貫徹落實中辦、國辦《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》及中國證監會相關要求，組織證券經營機構和地方證券業協會持續開展防非宣傳特色活動，聚焦防範非法證券活動重點領域，如非法推薦股票、非法代客理財、場外配资、股市黑嘴等。

另外，上海證券交易所、深圳證券交易所、北京證券交易所、上市公司協會當日聯合發布《加強註冊制下投資者關係管理倡議書》。倡議書提出，上市公司應當建立與投資者的良好溝通互動機制，增進投資者了解和認同；努力提升信息披露質量和傳播效率，消除投資者與上市公司之間的信息壁壘；認真聆聽投資者的反饋和訴求，重視股東的期望和建議，持續提高公司治理能力和經營水平。

內地66機構倡議 堅持價值投資

香港文匯報訊 上海證券交易所與全國社保基金理事會等資產管理機構，以及內地多家高校等合共66家機構，在昨日共同發布《資本市場價值投資與長期投資倡議》，努力在全市場營造積極踐行價值投資和長期投資的良好氛圍。

倡議主要內容包括：堅持價值投資理念；堅持長期投資理念；堅持擁抱綠色投資和責任投資理念；堅持正確的投資觀和業績觀；保持風格穩定；開發更多適配價值投資和長期投資的產品；合理引導投資者申贖行為；引導上市公司以分紅、股票回購等多種形式回報股東；引導全市場樹立理性的投資觀念和合理的投資回報預期。

科網巨企季績 投行睇淡騰訊

香港文匯報訊(記者 殷考玲)本周有多隻科網巨企公布季績，今日(16日)有京東(9618)、周三有騰訊(0700)，周四則有小米(1810)。至於恒指公司周五將公布恒生指數成份股季檢結果，被納入的大熱有協鑫科技(3800)、中芯國際(0981)及藥明康德(2359)，可謂是新經濟股前景大檢閱周。

騰訊周三公布今年第一季業績，季績將反映內地經濟增長放緩、未成年人保護措施以及首季疫情轉差對其業務的影響。大行普遍對騰訊首季業績的表現較為消極，預期首季非國際財務報告準則，公司權益持有人應佔盈利料介乎223.79億至275.53億元(人民幣，下同)，較去年首季331.18億元，按年跌16.8%至32.4%。

遊戲業務增長料續受壓

中金發表報告指出，騰訊遊戲業務收入增長持續受壓，主要由於內地對未成年人採取防止沉迷措施所致，該行預期

本地遊戲收入首季或按年跌4%，而新遊戲貢獻增長亦不足以抵消倒退；廣告業務方面，受累疫情爆發令到電商業務及互聯網行業廣告需求大跌。中金下調騰訊股份目標價12%至451元，評級維持「中性」。

另一方面，里昂報告指出，預期騰訊首季業績表現疲軟，總收入按年僅增長5.4%，至約1,427億元；首季國內遊戲收入預計持平，而國際遊戲收入則預期按年增長19%。而在經濟疲弱及部分城市封城之下，首季廣告需求減少。

該行預期，若疫情管控封城措施第二季持續，騰訊將面臨挑戰，惟網絡遊戲業務下半年相信會反彈。同時，該行將騰訊目標價由665元下調至600元，重申評級「買入」。

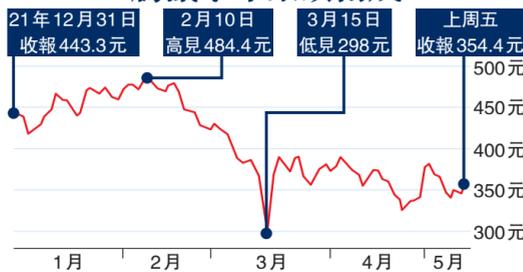
雲業務推遲拖累業績

花旗亦發表報告指，內地嚴格防疫令到商業活動受到影響，預期騰訊第

二季企業廣告不明朗，而且雲業務項目亦被推遲，導致業績展望受影響。該行估計騰訊首季非國際會計準則，純利及收入按年跌32%及升2%，分別約224億及1,378億元。花旗對騰訊目標價為522元，「買入」評級。

此外，富瑞則給予騰訊較高的目標價為580元，「買入」評級。該行預期騰訊首季手機遊戲收入增長4%，而未成年人保護對遊戲收入的影響會於上半年持續，不過其海外遊戲工作室的新作品，可令今年騰訊海外遊戲收入加快。

騰訊今年累跌兩成



有市場分析就認為，內地疫情復發，主要城市封城多日，打擊正常經濟活動，但民眾在家娛樂需求大增，不少平台的活躍用戶人數一度飆升，不過騰訊能受惠的部分比其他同業如網易(9999)為少。

騰訊上周五收報354.4港元，升2.963%；ADR收報360.61港元，較港收市價升1.75%。