



投資全方位



金針集

大衛

港樓市轉弱三大表徵

運房局最新私樓潛在供應數據顯示，未來三至四年私樓供應量維持九萬三千個水平，其中已落成尚未售出貨尾總量上升至一萬個，反映香港樓市承接力逐步轉弱，近月連串暴力衝擊事件加劇經濟下行壓力，對置業信心造成一定程度的打擊。

本周中原地產二手樓價指數微升百分之零點二六，扭轉了過去兩周跌幅，但並不代表樓價調整壓力減退。由於二手樓指數尚未反映近期暴力衝擊升級的因素，預期未來數周二手樓價指數面臨更大下行壓力，預期樓價維持反覆偏軟的形態。

貨尾單位重上萬伙

事實上，近期利淡樓市的消息接踵而來，呈現轉弱三大表徵，促使置業者靜觀其變，謀定而後動。

一是貨尾單位數量回升至萬伙。根

據運輸及房屋局最新數據，截至今年首季止，未來三至四年的私樓潛在供應量為九萬三千個，但已落成而尚未售出的貨尾單位數量則上升一千個，重上萬伙水平，為零八年第四季以來最多。

住宅地價高位回落

上述數字可說是一個警號，為市場承接力轉弱的重要表徵，不少置業者關注暴力衝擊持續，目前零售、餐飲、旅遊、酒店等行業已受不同程度打擊，憂心失業率隨時掉頭回升，樓市承接力無可避免受到影響。

二是住宅地皮成交價回落，地產發展商投地意欲有所下降。啟德跑道區住宅地皮每呎樓面地價低見一萬一千多元，較年初鄰近地皮的地價回落近一成四，而且投得地皮的財團，是由多個地產發展商所組成，以分散投資風險，地產發展商投地明顯趨向審慎。

新盤開價較保守

三是新樓盤開價比以前保守。由於近期接連發生暴力衝突事件，已對樓市氣氛與置業信心造成影響，加上有銀行減少樓按優惠，變相調高按揭利率，新



樓盤銷情不容易賣個滿堂紅。因此，地產發展商對新樓盤開價也比前保守，個別樓盤更出現減價促銷的情況，但求加快銷售速度，達到趁高套現的目的。

值得注意的是，內部與外部多項不確定因素拖累之下，下半年香港經濟表

現將比上半年更弱。

事實上，五月的零售銷售與六月的出口持續下跌，其中上月出口大跌百分之九，為三年最差，本月底公布次季香港經濟增速有可能接近零。

總之，香港經濟持續放緩，樓市調整壓力愈來愈大。



頭牌手記
沈金

港股連升三日之後，昨日回落，恒指收報二八三九七，跌一九六點，成交六百七十七億元，較上日少二十三億元。

上述水平的成交額，已漸漸成為港股市場的新常態。以本周五個交易日為例，就有四日的成交在六百七十億至六百八十億元左右。而周二的成交更低至五百八十八億元。低成交顯示投資者入市興趣下降，不放心大手買賣，證券經紀行的生意堪慮矣！

我之三大領導股全跌。騰訊收三七〇元二角，跌二元二角。滙控收六十四

低成交成港股新常態

元二角半，跌四角。港交所收二六八元六角，跌二角。

昨市之跌，主要是與環球股市的氣氛同步。美歐股市受到經濟疲弱的拖累，紛紛向下調整，美股處較高水平，調整的壓力更大。現時，市場最關注的是美聯儲局會否減息，以及減息的幅度多少。市場對這方面的反應會怎樣，有待揭盅後才知曉。有謂，根據過往四十五年的紀錄，七月共有十次減息，而九次使得標普五〇〇指數在減息後下跌的，似乎說明傳統智慧之中「如消息證實沽貨」的命中率還是比較高。

極端分子繼續搞「不合作運動」，搞完港鐵又搞機場，真的是與公眾利益

為敵。街談巷議，所見所聞，均沒有人撐他們的行為，一致認為擾民不應該。所謂多行不義必自斃，這一班人，是真正有病了！

還有下周三個交易日，七月股市就講「拜拜」，現指數二八三九七較六月二十八日的二八五四二低一四五點，能否在有限的時日追回失地，不易揣測，不過一般預料，七月是牛皮市，應不會錯了。因為上落輕微，可以管控。好淡惡鬥，便順延至八月。



後市充滿隱患 單邊下挫機會增大

容道 <http://blog.sina.com.cn/yongdao2009>



政經才情

過去兩天，全中國的天氣都比較悶熱，而兩地股市也是一樣。

若要再細分兩者中間有何分別，就是內地股民可以無視這個沉悶，自找其他餘閒打發一下時間，但香港的股民則在整個城市的狂熱中很難找到一個耳根和心靈平靜的去處，更要在這陰跌的狀態下，憂心未來的周末可能再有嚴重的社會衝突出現。正是有點前無去路，後有追兵的感覺，最後結果就是操作上愈加謹慎，由此，周五港股的行情也就是在這樣量能不斷萎縮下，指數也就愈走愈低了！

縱觀全球股市，都是在在中上位置盤整的狀況，但大家都知久盤必跌是大概率，加上早前已是加了一劑美國再減息的興奮劑，現在又回到量能齊縮的情況，故此，我認為全局向下的機會是增大很多的。

我個人因為要做全球資產管理及配置，同時研究地緣政治，要留意的焦點較多，兩地現時的悶市就給我機會去多關注其他熱點：英鎊和歐元又要再破位了，英鎊兌美元1.23相信很

快看見，而歐元也再難保美元1.11的水平了。

事實上，美國最近和歐洲在柏底下打得十分劇烈，美國在政經兩方面給予歐洲的壓力都很大，伊朗問題上立場和操作策略兩方是有完全不同理解的，而利率工具的應用和操控又有先後和力度不同之爭，總之，美國要歐洲如以往一樣臣服，但這臣子已立定意志要反的了！

我最近又開始重新注視曾經熱愛的俄羅斯股市，近日其回調和整體市場氣氛的改變，使我相信現價位開始買入是一個好的時機和布局；另外，土耳其也開始回復了些生氣，適度加注是專注技術操作的投資者可以積極布置的方法。

至於黃金則仍是保持在上升軌中，故此，以這方面的主題為線索進行深度挖掘是一個不錯的策略，在此輪閱市中我已經成功做了數次SWING TRADE呢。

最近準備搬家，整理並翻閱一些塵封N年的書及雜誌，驚覺當中所說的許多人和事都已灰飛煙滅或是面目全非，但回首細想，則是百般滋味在心頭。人的生命比起歷史巨輪是如斯短暫，太計較短期的得失榮耀，往往到頭來是如此無謂或可笑之事，至此，現時很多人流行說格局大小影響最終的成敗，也就說是如此吧！



黃金羅盤

黃金周四受歐洲央行維持利率不變的決議影響衝高回落，震盪收跌；不過，筆者認為美國減息決定才是決定黃金走勢的關鍵，歐洲央行議息決定影響不大。黃金未有明顯單邊波動走勢，估計短期會在震盪區間下行徘徊。

黃金拋售情況應該是短暫的，因為儘管美國勞動力和出貨量等數據持續強勁並且有所改善，但低通脹和全球整體

黃金短期修正 1380有支持

博信黃金資深金匯導師 黎家鑫

經濟疲軟的影響，可能使美聯儲進入減息周期。讀者應繼續留意美聯儲下周減息的消息，同時美國公布第二季度GDP增長數據亦需密切關注。

從技術分析上，黃金在6年高點1452美元後開始修正。14日的相對強弱指數(RSI)指標有看跌背離，移動平均線亦正收斂差異，這表明看跌勢頭正在增強。因此，筆者認為短期黃金價格可能跌至60天平均線的支撐位1406美元左右，甚至1380美元。讀者亦需

留意黃金的回撤幅度，波幅過後價格很大機會因美國減息消息再次回升。

對於看好黃金的投資者而言，若果升至近期高位，上試阻力1433美元的情況，黃金有望會再輕度突破。下跌可能只表明在高位之前再測試1400美元附近的支撐位。因此投資策略上較適合短線沽空，止損為1400美元。至於長遠投資者應審慎，始終減息依然可能出現變化，1380美元附近的支撐位購入黃金可為目標價位。



經紀愛股

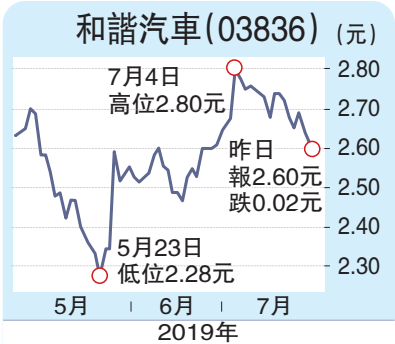
受外圍市況拖累，港股周五跌穿10天及20天平均線，挫196點。內地方面，人民銀行開展中央國庫現金管理商業銀行定存操作1000億元人民幣，短期銀行體系流動性總量處於合理充裕水平。市場觀望美國月底的議息會議及中美貿談發展，新一輪貿易談判於下周一(29日)重啟，美國談判代表將赴上海。估計華為問題或數周內處理，5G相關股份料有炒作空間。總括而言，港股下周期結料表現波動，加上市場焦點在中美貿談及美國議息，相信有機會突破悶局。

是次建議和諧汽車(03836)。

內地大眾品牌汽車與豪華汽車的銷量走勢兩極化。今年上半年，內地汽車銷量1230萬輛，按年下降12.4%。中國汽車工業協會公布，6月中國汽車銷量206萬輛，按年下跌9.6%，為連續第12個月銷量下跌。

與此同時，大部分豪華汽車品牌的銷量全線上升。豪華車

銳升證券聯合創辦人及首席執行官 鄧聲興



銷量延續去年強勢，中國乘用車聯會顯示，今年首6個月，豪華品牌乘用車銷量為104.7萬輛，按年增長8.6%，豪華車的市場佔有率突破10%。當中以寶馬銷量最好，上半年在華累計銷量超過35萬輛，同比增長16.8%。其次為平治，銷售34.5萬輛新車，同比增1%，與寶馬的差距不大。而奧迪上半年在華累計銷量約為31萬輛，同比增長2%。另外，新能源汽車銷量繼續保持增長，6月銷量激增80%至15.2萬輛。上半年銷量61.7萬輛，按年增長近50%。

和諧汽車主要在內地從事豪華及超

豪華乘用車銷售，以及在旗下4S/5S門店提供售後服務。集團代理逾14個全球汽車品牌，核心經銷品牌寶馬估計佔銷量約80%，第二大經銷品牌雷克薩斯去年錄得顯著增長17.9%至大約3000輛。集團近年拓展製造新能源汽車的項目，參股高端智能互聯電動汽車製造商拜騰汽車(Byton)，預期首款車型將於年內量產，值得關注。

去年內地汽車銷售疲弱，加上和諧汽車參股投資的新能源汽車公司(FMC)股權重估等影響純利及收入表現。集團去年收入跌1.8%至106億元人民幣，純利下降32.3%至6.84億元人民幣。若剔除FMC股權重估及綜合售後服務拆分因素後，淨利潤同比增長44.8%至3.7億元人民幣，收入同比微增0.3%至106.4億元人民幣。總括而言，豪華車市場維持增長勢頭，不過受整體市場銷售疲弱的影響，集團股價表現料短期難以擺脫上落市格局。

(筆者為證監會持牌人士，並未持有上述股份)



港連串衝突 宜避零售股

信誠證券有限公司聯席董事 張智威

智在必得

港股連升三日後，恒指昨早低開188點，之後曾挫256點，低見28338點，跌穿10天和20天線匯聚(約28535點)，其後跌幅曾收窄至106點，高見28488點，之後慢慢回落，恒指收報28397點，跌196點或0.69%，國企指數收報10853點，跌77點或0.71%，大市全日成交678億元。內地股市上升，上證指數收報2944點，升7點或0.24%；深成指數收報9349點，升4點或0.04%，滬深兩市成交3517億元人民幣。

大市三連升後回吐，藍籌股普遍偏弱，友邦(01299)跌1.6%，收報84.2元，暫錄3連跌；石藥(01093)跌2%，收報13.88元，為昨日表現最差藍籌；瑞聲(02018)跌1.4%，收報44.3元；騰訊(00700)逆市見逾兩個月高，不過尾市倒跌，全日跌0.6%，收報370.2元。

市場內無甚消息，近期中美主要貿易消息都是關於中美貿易代表將在下周進行見面，但對投資市場的效果並不大，投資者偏向炒股不炒市，並會繼續延續過去一個多月的走勢，在28000至29000點窄幅上落，等候突破發展，目前受制於100天線(約28629點)。而在香港爆發連串暴力衝突後，香港的零售、收租及酒店股，股價短線會繼續受壓。

里昂早前發表對周大福(01929)的研究報告，指近期於本港發生的事件，將影響零售環境及內地旅客訪港數量，該行料周大福之港澳業務將進一步去營運槓桿，高基數亦將影響表現，並將評級自「跑贏大市」降至「沽售」，同時下調其2020至2022財年盈測約5%，目標價由7.9元下調至7.6元。

(筆者為證監會持牌人士，並未持有上述股份)