

前海地王或创深圳楼面地价新纪录

寸土尺金 前海料成香港中环翻版

□本报记者 魏静

随着前海规划的正式公布，珠三角“曼哈顿”这一远景吸引了各路资金的驻足，市场预计前海日后可能成为香港中环的翻版，可谓寸土尺金。本月26日，深圳前海首批土地的出让结果将在当天下午揭晓。可以预期的是，前海“地王”的出现或已经无可避免，市场预期首批楼面地价或在每平方米3—5万元，创深圳楼面地价新高，这将显著推升附近领域的土地价值；再加上前海管理局表示下半年将强力推进开发建设，力争年底实现500万平方米建筑面积的工程建设，这将意味着前海下半年的建设规模至少会达到百亿级别。分析人士表示，在前海规划出台前后，A股市场就反复掀起过炒作潮，预计前海地王的出现将再度吸引资金关注前海概念，如深天健（000090）、沙河股份（000014）、华联控股（000036）及中粮地产（000031）等。

前海地王即将登场

据媒体报道，深圳前海深港现代服务业合作区本周五将首次公布首批土地的出让结果，涉及的土地为首批出让的三宗地块中的两宗，楼面底价均超过1万元。业内人士表示，在鲜有土地推出的深圳，这两宗土地极有可能成为“地王”。

美联物业全国研究中心表示，首批两宗土地的最终成交溢价率将在10%—20%之间，另外，备受市场关注的是为香港上市公司量身打造的第三宗地块，届时将于8月16日公布出让结果。

在这场前海抢地的较量中，知名房企普遍显示出了浓厚的兴趣。万科总裁郁亮就曾公开明确表示不会错过参与前海土地开发的机会。除此之外，在商业、文化领域频频发力的万达集团也有意出手。在今年3月发布的前海产业准入目录中，创意文化产业赫然在列。鉴于万达具备该项布局，因而被业内看好或将占得先机。

瑞银陈李：下半年防御为主

可配置消费、地产、电力

□本报记者 朱茵

瑞银证券研究部副主管、首席投资策略分析师陈李昨日对记者表示，当前市场利率曲线过于陡峭，高得离谱的资金价格对经济下滑周期中的企业盈利非常不利。

陈李对下半年市场看法比较谨慎，原因是企业盈利继续恶化。企业盈利继续恶化的原因一是通货紧缩有很大的杀伤力，这次钱荒带来的货币市场危机相当于加一次息；二是政策的不确定性仍是当前最大的顾虑。

目前市场盈利预期全年增长全市场有19%，其中金融企业有13%，非金融企业28%，这是明显过高的盈利预测。陈李认为，市场全年大概只有不到9%的增速，约在8.7%，其中金融企业10%，非金融企业有7%的利润增速。但如果现有的经济环境延续，这样的预测仍然面临着被下调的风险，全年可能9%的利润增长都无法实现。

他认为，当前三期以上资金价格在今年上半年年初的时候是6.8%，到5月底是7.2%。为什么整个经济增速下降，企业盈利在恶化，企业拿到的贷款即资金价格还在上涨呢？很重要的原因就是有很大的表外融资需求，房地产和地方政府融资平台用12%甚至20%的收益率吸引资金，钱都没有流向企业，导致资金价格上涨。他测算目前实际资金价格大约有10%，相当于在通货紧缩的背景下加了一次息，企业雪上加霜。

陈李对下半年的策略基本是防御为主，配置建议在消费、医药等行业上。未来应对可能的政策改变，建议投资者至少要标配地产，实际最好是超配，虽然房价持续上涨使得行业存在估值提升的天花板，但政府调控方式的转变和低估值下业绩的相对确定性使得行业下行空间不大。还可以标配电力，因为通货紧缩的预期会越来越严重，大宗商品的前景并不被看好。此外他认为投资者还可以理直气壮地炒新股。因为不仅A股传统的投资者也会关注IPO，引领国际潮流的海外投资者也会关注并参与投资，新股基本都经过了较为严厉的财务审核标准，质量比较好，同时新股的财务费用优势可能会使企业利润增速比较好看。



IC图片

据公开资料显示，前海此次出让的两宗土地编号分别为T201-0077和T201-0075。前者位于桂湾片区二单元03街坊，土地面积约5万平方米，建筑面积为32.04万平方米，挂牌起始价为35亿元，履约保证金为7亿元。后者位于桂湾片区二单元04街坊，土地面积为5.7万平方米，建筑面积为45.02万平方米，挂牌起始价为47亿元，履约保证金为9.4亿元。据悉，这两宗地块竞标方要求必须是中国境内外的房地产开发企业，且去年会计年度的资产总额和主营业务收入均不低于100亿元或等值外币。

此外，面积最大的第三块土地编号为T201-0078，要求入标者必须是在香港联合交易所的上市企业，市值不低于400亿港元元，且同世界500强有合作，最终结果将在8月公布。根据第三宗地块的竞标条件，目前有60多家港股上市企业有资格投标。

半年百亿建筑规模 “砸”向前海

在前海新地王即将出炉之际，业内人士普遍预期下半年前

海将迅速掀起开发建设的高潮。近日，前海管理局局长张备表示，前海下半年将强力推进开发建设，所有工程只提前，不推后，力争到年底实现500万平方米建筑面积的工程建设，到年底前引进30家以上世界500强企业，确保在短时间内“聚人气、见形象、出效益”。

据张备介绍，目前前海“22条政策”已落实了16条，包括跨境人民币贷款、合伙型会计师事务所、香港注册税务师服务前海、前海产业准入目录等。前海的先行先试政策是在全国各类平台中创新性最强、含金量最高、落地速度最快的。

今年上半年前海不断创新不断，比如说出台了前海土地管理改革创新要点，打破了以法定最高年限一次性出让土地使用权的传统做法，并实行弹性年期；还在全国率先试行建设项目用地公告出让，将土地使用权出让收入的15%—20%划入产业发展基金，对经济贡献、绿色低碳、节约用地等方面表现突出的企业给予奖励等等，这些在全国均属于首创。

“目前来前海注册发展的企业越来越多，平均每天达10家左右。”张备介绍道。截至7月19日，

入区企业1144家，注册资本总额1400亿元，金融类企业837家，引入世界500强企业17家。

谈及下半年工作，张备表示，首先是强力推进开发建设，所有工程只提前，不推后；督促地主尽快启动实质性开发，力争到年底实现500万平方米建筑面积的工程建设。其次全力探索体制创新，借鉴国际经验，吸收社会资本成立基金；邀请行业顶级专家，筹划建立前海创新研究院；持续在金融改革、土地管理改革、法定机构运行机制、法治建设等方面先行先试。

前海概念再引资金关注

前海“地王”的出现看似已无可避免，这将显著推升附近领域的土地价值，再加上前海管理局表示下半年将强力推进开发建设，预计资金炒作前海概念股的热情或重新升温，深天健、沙河股份、华联控股及中粮地产等值得关注。

深天健（000090）：公司在建筑施工行业取得了公路施工总承包一级资质，重点工程有南坪快速路、中心书城、荔景南路、招商

速度：1、变频器控制器：公司变频器控制器主要配合加西贝拉变频器压缩机产能的释放节奏，目前国内仅恩布拉公司拥有每年约100万台变频压缩机的产能，剩余产能分散于各个压缩机生产企业，今年9月份左右下游企业将完成公司变频器控制器寿命试验，预计2014年小到中批量生产，2015年将实现大批量供货。

2、模组产品：公司正在为海尔研发的组合式启动模块，预计年底实现小批量供货，2014年中批量供货，能提高公司整体的盈利水平。

浙商证券预计未来几年无功耗启动器需求量将不断增加，同时变频器控制器等新产品将逐渐投产为公司带来新的增长点，维持“买入”评级。

华天酒店（000438）：酒店托管异地扩张

中投证券研究报告指出，公司上半年新增托管酒店中许

多是湖南省外高星级酒店，显示了强大的酒店管理能力。从竞争情况来看，公司高管经历了20多年的竞争，华天酒店在湖南地位稳固，覆盖率与入住率均高于同档次竞争对手；从盈利能力上看，成熟酒店的净利润率与ROE均处于国内较高水平，且酒店培育期短，盈利能力较强。

托管方式盈利方式是托管费、收入分成与品牌使用费，成本是人员费用。虽然单体盈利较小，但扩张速度快，风险低。公司的目标是到2015年，管理的酒店超过100家；其中每年新增自营酒店3—5家，托管酒店10—15家。按照每家酒店托管收入100万元测算，酒店托管可贡献的收入为6000—7500万元。

公司今年上半年销售情况良好，业绩增长有支撑，中投证券给予“强烈推荐”评级，目标价6元。

下降28%左右。

电池成本下降趋势明确。特斯拉采用对大量松下18650圆柱电池的管理实现电池的高续航，这种方式需要的电池管理系统较为复杂。因此与其他电动车电池成本占比1/3相比，特斯拉的电池成本占到50%左右。目前松下NCR18650A电池的成本约为4.38万日元/千瓦时，而且实现松下2015年成本规划目标3万日元/千瓦时还是比较有希望的。若假设特斯拉电池系统成本同比例下降，那么model S高配版的电池成本将由目前的4.30万美元/车，降到2.93万美元/车。

电动车或“奢侈转消费” 锂和磁材需求将提升

结合电池成本下降1.36万

桃园、大工业区管委会综合楼等。其下属的市政公司已真正介入前海发展，从去年开始进行前海一些污水管道等市政施工项目，共计拿到3—4个项目，目前正在进行的是一个8000多万元的项目；加上部分道路工程，粗略统计公司已在前海拿下3—4亿元的项目。随着前海建设进程加快的同时，公司未来仍有可能继续拿单。

沙河股份（000014）：公司主要从事房地产开发以及配套工程开发建设、新型建材的生产与销售、物业租赁与管理、物资供销、国内外商业。公司已成功开发出荔园新村、祥祺花园、鹿鸣园、宝瑞轩、世纪村、世纪假日广场等10多个住宅、商务项目，面积逾100多万平方米。公司旗下拥有大量的土地储备，不仅升值空间广阔，更成为公司未来发展的重要战略性资源。

华联控股（000036）：公司主营业务为综合地产，在深圳、杭州、上海开发了多个房地产项目，拥有多处商业大楼及房产。公司显著受益于深圳前海区域开发和城市更新进程。近日，包含18个城市更新项目的《2012年深圳市城市更新单元计划第五批计划》（草案）进行网上公示及现场公示，其中华联B区入围第四批计划；其中“华联B区更新单元”项目占地5.11万平方米，更新方向拟为工业等功能，其中公共利益项目等用地不小于7700平方米。

中粮地产（000031）：2012年7月公司披露称，其全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与前海管理局签订了合作框架协议。根据合作协议，该子公司将前海合作区作为重点投资和发展地区，积极谋划项目的落实到位。前海管理局将通过提供优惠的政策和优质的服务，营造良好营商环境，支持该公司在前海合作区内的机构设立和业务发展，并在业务创新、融资和项目审批等方面依法、依规为该公司提供全力支持。

■ 博客论道

淘金客：

创业板杀跌或是一场“骗局”

周四创业板指数的杀跌，更多属于刻意打压所为。而要达到打击创业板指数的目的，集中火力打击近期涨幅最大的网络电子消费股无疑是最好的选择。问题是，主力这种刻意打压，究竟是恐慌性出货呢，还是别有用心？如果是恐慌性出货，那么则意味着主力突然集体大规模撤离创业板。由于今年的行情属于典型的结构性行情，做多的主战场很明显在深市创业板，主板仅仅只是跟随性走势。因此如果多

头开始集体在创业板上撤离，那么今年行情可能就此结束。如果主力连结结构性行情领涨的创业板都不做了，还有什么值得继续操作的呢？在欧美股市正开启新一轮上涨行情的情况下，在国内主板市场正从下降趋势演变成新一轮上涨趋势的情况下，即便是新股重启，无非是重新选择股中的优质品种操作，可能还得继续在创业板上折腾。因此多头主动放弃做多创业板是难以想象的。

玉名：

不排除跌破2000点的可能

自银行板块打响再融资头炮之后，市场并没有出现大跌的情况，而贷款利率下限放开的冲击也没有形成想象中的利空。目前，大盘走势相对平稳，这是否说明市场对再融资的容忍度提高了呢？笔者认为这主要还是市场护盘力量造成的一种假象，市场对于再融资等圈钱行为依然敏感，短期的坚挺并不能完全消化利空。从主板指数看，反弹的动力主要还是超跌，

市场刚刚经历了经济数据的利空，形成了连续下跌，随后出现反弹，而这波再融资利空实际上有终止反弹再度推动指数下探的可能。尤其是技术上，这两天指数实际上已经反复考验了5日线 and 20日线，最终都形成盘中的反抽，但这并不意味着指数就此安全了。相反，由于缺乏上攻动力，指数后期不可避免要重新向下考验支撑，甚至不排除跌破2000点的可能。

图锐：

具备共振上攻契机

上周的三连阴并未使沪综指丢失“冲击2100点的本钱”，同样，本周的两连阳也并未使沪综指“冲击2100点的本钱”完全实现。看起来随时都有可能突破的主板却一次次倒在多头的犹疑和怯懦之下，主要原因还是大事件的利空驱动）。这就是如今的市场，看似波动剧烈难以判断和捉摸，其实说白了就是动态区间震荡的一种体现而已。首先必须要明白的是，若不是“暴力哥”及时出手，市场恐怕已经到了“做位后寻得好买点”的阶段。神秘护盘资金其

实周二周三周四都有出手，但最集中体现“暴力哥”特征的其实是本周一尾盘。

A股当前面临的压力十分巨大，此时买方若能适当出手给市场一个信号，即护盘的底线是逐步上移的，过去是1965点，现在是2000点，以后会更高，这样的预期一旦形成，有利于鼓舞多头士气。那现在在这样的契机成熟了吗？笔者认为，在连续两天“该跌未大跌”而是宽幅震荡，甚至不惜用双下影线拉起之后，指数已经具备了在本周末或下周初共振上攻的契机。

首席：

创业板补跌利于大盘构筑底部

创业板指数自585点上涨以来，最高冲到了1208点，逼近历史高点。这与主板指数形成了强烈反差，也直接导致了大盘很难成功筑底。周四一根断头长阴，基本宣告创业板开始做顶，一轮补跌应该在近期就要拉开序幕。实际上，大盘已经在底部，之所以没有见底反转，技术形态需要修复是一个原因，另外一个重要的原因是创业板所代表的强势股还高高在上，没有有效补跌。因此，创业板强势股补跌，有利

于大盘底部的构筑，这个板块一旦完成补跌之后，大盘将会实现真正意义上的反转。当然，创业板做头也不是一天就做起来，近期还会有反复，目前还不能直接断言其已经见顶，这里同样有可能是次顶，即还会有一个二次冲顶的过程，但无论如何现在是在构筑短期头部。后市创业板跌透之后，将会迎来一轮久违的牛市！（田鸿伟 整理）

更多详情请登录中证博客 <http://blog.cs.com.cn/>



截止到25日20点,共有1765人参加

今日走势判断		
选项	比例	票数
上涨	34.9%	616
震荡	20.1%	355
下跌	45.0%	794

目前仓位状况 (加权平均仓位:65.1%)		
选项	比例	票数
满仓(100%)	46.0%	812
75%左右	13.5%	238
50%左右	13.6%	240
25%左右	8.7%	153
空仓(0%)	18.2%	322

常用技术分析指数数值表(2013年7月25日) 数据提供:长城证券杭州分公司

技术指标	上证(综指)	沪深300	深证(成指)
移动平均线	MA(5) ↓2219.16	↓2229.07	↓7828.47
	MA(10) ↓2032.87	↓2257.40	↓7944.77
	MA(20) ↑2016.11	↑2236.98	↑7863.40
	MA(60) ↓2030.82	↓2256.14	↓7917.40
	MA(80) ↓2142.75	↓2402.93	↓8498.58
	MA(100) ↓2191.97	↓2457.92	↓8744.44
乖离率	MA(120) ↓2221.95	↓2494.68	↓8896.21
	MA(250) ↓2166.55	↓2402.33	↓8787.33
	BIAS(6) ↓0.06	↓0.26	↓0.68
MACD线	BIAS(12) ↓-0.63	↓-1.00	↓-0.78
	DIF(12,26) ↑-20.97	↑-29.74	↑-108.71
	DEA(6) ↑-29.81	↑-39.47	↑-147.85
相对强弱指标	RSI(6) ↓47.66	↓47.43	↓49.47
	RSI(12) ↓45.90	↓45.74	↓46.89
	%K(9,3) ↓51.94	↓46.13	↓47.32
慢速随机指标	%D(8) ↓54.27	↓48.45	↓48.33

技术指标	上证(综指)	沪深300	深证(成指)
心理线	PSY(12) ↓50.00	50.00	50.00
	MA(6) ↓56.94	↓50.00	↓50.00
	+DI(7) ↑23.27	↑23.70	↑21.18
	-DI(7) ↓29.08	↓33.56	↓34.94
	ADX ↓42.20	↓43.86	↓43.24
动向指标(DMI)	ADX ↓36.29	↓36.58	↓36.79
	BR(16) ↑53.19	↑60.64	↑70.88
	AR(26) ↑85.11	↑90.11	↑95.86
威廉指数	%W(10) ↑52.33	↑55.81	↑51.85
	%W(20) ↑42.87	↑53.59	↑48.26
	%K(9,3) ↓51.94	↓46.13	↓47.32
随机指标	%D(8) ↓54.27	↓48.45	↓48.33
	%J(8) ↓47.29	↓41.49	↓45.29
动量指标	MOM(12) ↓55.72	↓75.01	↓294.13
	MA(6) ↑30.22	↑31.62	↑112.54
超买超卖指标	ROC(12) ↓2.83	↓3.46	↓3.87

股市有风险，请慎重入市。 本版股市分析文章，属个人观点，仅供参考，股民据此入市操作，风险自担。