

年线一得一失 勿站错“队伍”

市场持续上演“跷跷板”分化格局愈加严重

市场观察

市场近来持续上演“跷跷板”分化效应,并且从周四市场走势看,分化格局显得愈加严重。上证指数一举突破了年线压制,但创业板指数却彻底地跌穿了年线。显然,大盘蓝筹股与中小盘股形成了两股对立的局势。一涨一跌间,不要站错“队伍”很重要。

上证指数周四收盘,收出一根涨幅逾26.57点的中阳线,日K线一举突破年线的强势压力,也成为大盘在连续三次突破年线无果之后的新一次“完胜”。在此背景下,多方势力很有可能乘胜追击,再创反弹新高。不过,创业板指数周四杀跌21.21点,完全有效跌穿年线支撑,后市看,年线由支撑变成压力。一正一反趋势短期存在延续性。

相对而言,创业板近期的利空因素较多,不利于创业板后期走势。其中如创业板当中的很多个股中报不达预期,无法支

撑目前高估值,前期涨幅过猛的个股,而打大折扣的成长性难以支撑其高价。另外,在沪港通预期带动下,部分机构资金转战主板;还有新股发行带来的资金分流等都是促成创业板高位调整的主要因素。

所以,操作上,建议投资者遵循顺势而为的投资理念,在市场处于分化状态的背景下,千万不要站错“队伍”。积极关注权重蓝筹股这一重新受到市场资金重视的投资机会。建议关注有色、地产、券商等相关行业个股的投资机会。

陈自力

特别关注

社保基金持仓初露端倪 3只中小盘股受青睐

据统计显示,截至周四,沪深两市已有32家上市公司披露了2014年半年报,其中6家上市公司的前十大流通股股东中出现了社保基金的身影。其中,华天科技、北京利尔、辰州矿业成为社保基金2014年第二季度继续加仓的目标,这3只个股均属于中小盘股。

与此同时,北京利尔2014年中报披露,公司前十大流通股股东中共有2家

社保、4家基金,合计持有2052.37万股,其中社保114组合持有518.92万股未变,新进社保412组合持有243.73万股。

此外,辰州矿业中报披露,公司前十大流通股股东中共有3家基金、1家社保合计持有2324.01万股。其中,社保基金110组合本期持499.64万股,较一季度末增持88万股。

中财

国元视点

大小盘股强势分化 年线位置或展开震荡

周四两市宽幅震荡,一方面蓝筹引领主板市场大幅攀升,另一方面中小市值品种继续调整,截至收盘,沪指报收于2105点。就后市看,受沪港通、地产调控政策放松预期等利好影响,主板市场出现了持续的资金流入,并且沪指一举突破了年线的位置,尽管打新及月末因素叠加,资金利率的走高却对指数未产生影响,某种意义上意味着介入的资金之态度坚决。预计短期年线位置将产生一定震荡,受风格转换影响,小盘股仍需提防风险。

就后市而言,市场存在着大小盘风格指数的背离,蓝筹股带来主板指数飙升的同时,小盘股指数黯然失色,创业板指数继周三长阴失守年线后,周四再度向下重挫,意味着筹码的松动,头肩顶的形态进一步验证。沪指攻克年线之后,或将展开一定震荡,但整体回落空间有限,可逢低关注实质性受益于政策放松的地产、金融等板块。

国元证券

市场热点

国家欲建 全国性煤炭交易市场 9股受益望爆发

7月24日,由中国煤炭工业协会和大连市人民政府主办的2014夏季全国煤炭交易会暨第五届东北亚煤炭交易会在大连召开。国家发改委、能源局等领导出席会议并致辞,一致认为,协调煤炭行业当前出现的困难,应构建全国性的煤炭交易市场体系。

据报道,会上,国家能源局局长史玉波指出,要建立契约精神,规范供需双方交易行为;创新交易模式,完善市场交易体系,为煤炭生产消费和流通创造平台。

分析称,全国性煤炭交易市场的构建,有助于规范交易制度,降低煤炭的交易成本,通过市场定价,实现煤炭价格理性回归,对煤炭生产企业构成利好。

受益个股建议关注:冀中能源、中国神华、阳泉煤业、兰花科创、陕西煤业、永泰能源、恒源煤电、潞安环能、兖州煤业等。

杨晓春



港联物业执行董事、总经理卢江滨： 与不愿缴物业费的业主交朋友



【观点】

没有执行力的策划是“纸老虎”

卢江滨说,在整个物业行业内,除了一些大型房产公司自己设立物业公司外,在市场化运营的物业公司中,“港联物业做得还算比较靠前”。

打开物业的历史“话匣子”,卢江滨称,香港的物业在上世纪七十年代开始起步,而大陆的物业是1984年在深圳开始的,“从根本上说也是从香港学习物业管理的经验和运营模式。”

“在进大陆这近20年的时间中,我们比较重视的有两点:一个是落地,第二个是务实。”卢江滨称,初期进入大陆市场的时候也是采用“顾问式”做法,但是,随着中国房地产的快速发展,发现只做顾问没办法完全迎合开发商的需求,“开发商需要的是我们能实实在在地帮他们解决问题”。

2004年开始,港联物业在大陆先后注册了四个区域公司实行落地策略,华南、华东、华中和北方四个区域公司通过实实在在地做物业管理,也就是务实的做法,在市场上立足并壮大。“这里的务实最主要的核心点就是为开发商和小业主去解决实际问题。”卢江滨说,只做顾问的话,一味地提方案写建议作报告,策划做得再好如果执行不了,那它就是纸老虎,没有实际作用。

基础服务是物业发展的大前提

现在的互联网和网络社交平台发展很快,网上也新出现了一个名词叫做微物业,它以微信微博等社交平台为基础实现与业主的互联互通。对此,卢江滨称,目前很多物业公司都在摸索微物业。

“现阶段我们与微信总部达成了合作关系,建立了一个移动互联网的社区服务平台,这个也是未来生活的一个发展趋势。”卢江滨称,具

体怎么做,公司也是在不断尝试过程中。据其介绍,这个社区服务平台,建立在社区服务和管理品质的基础上进行的。基础服务包括社区安全管理、车辆运行及看护管理、清洁卫生管理、绿化管理、设施管理和维护等等物业的基本职责。

当然,卢江滨说,先希望尽可能多的业主能满意基础服务,在基础服务做好的情况下再附加生活服务。业主对于我们基础服务满意了,自然信得过我们,也乐于去体验我们提供的生活服务,所以基础服务是物业发展的前提,这个是万万不能轻视的。

好的物业管理能为房子增值

对于安徽的物业发展,卢江滨也给出了自己的观点。他说,安徽现在物业发展得很快,也很完善,竞争同样很激烈。当然,这其中可能存在物业定价偏低的问题,但反过来说,安徽物业发展的潜力也还是比较巨大的,有很大的上升空间。

对于物业的功用,卢江滨也坦言,好的物业能为房子增值。他举例称,目前国内很多房子因为管理不到位,物业不认真去维护,过不了多久房屋就变得破旧不堪,甚至难逃被炸毁的命运,但在西方,物业能够合理地维护并修缮房屋,这就是西方房屋能够居住很久的原因之一。

“我们公司也是比较注重与业主资产的保值和增值”,卢江滨称,我们相信好的物业管理能给社区、给房子一个好的维护和保值的,甚至十年几十年过去还能因为良好的口碑而增值。“首先我们需要做到保值,对于社区公共资产,例如电梯维护、小区绿化维护、卫生等问题的处理,然后再努力做到增值。”卢江滨称,实际上,从特定意义上说,物业管理就是资产管理。

【对话】

问:我们知道现在很多小区和快递公司并没有太多沟通,导致快递到了小区门口进不去,取快递难一直困扰着很多业主,您是怎么解决这个问题的呢?

答:我们现在新开发的一项服务就是针对快递进小区难这一问题,在小区里设立快递投送箱,这个投送箱其实也是一个密码箱,快递公司会将业主的快递投送至密码箱后会产生一个密码,快递公司密码直接短信发送给业主,然后业主自己用密码打开快递投送箱取出快递,这样的做法既节省了快递公司和业主的时间,也解决了快递进小区难的问题。

问:对于物业公司来说还有一个很头疼的问题,就是业主因为某些原因不满意而不愿意交物业费,遇到了这样的问题该怎么办呢?

答:这个问题要从两方面来看:第一个就是要提升服务质量;第二个就是与业主进行有效的沟通,对于有意见的业主进行不断回访和意见咨询,越是不愿意缴纳物业费的业主,我们越是要和他沟通,最终和他交上朋友,这样问题也就迎刃而解了。如果遇到的抗拒缴费的问题始终得不到解决,我们也不会采取如停水停电一些过激的措施去解决,而是寻求法律途径去解决问题。

我们在广州关于物业费的缴纳还对业主提供了物业费银行自动转账的服务,就是和银行合作,与业主签订协议,在新一轮物业费需要缴纳的时候自动从业主的银行卡中扣除,而不再需要业主自己去手动缴费。这一服务表明了业主对于我们服务的满意和对我们极大的信任,同时接受我们这一服务的业主比例也在逐年提升,现在已经超过了五成。

他从事物业管理20多年,曾任多个香港大型房地产企业总经理;他具有很强的市场判断能力和拓展能力,重视客户的积累,具有良好的社会关系网络。日前,港联物业执行董事、总经理卢江滨接受了市场星报的专访。他表示,好的物业管理能为房产增值,而对不愿缴纳物业费的业主,要与其交朋友。

丁林