

# 港股大跌因沽貨套現 後市基調仍好

中央推出各項穩定內地股市措施見效需時，A股繼續失守，投資者沽港股套現，拖累港股一度大跌逾2,100點，收市跌幅收窄。港股大跌因沽貨套現，小投資者面對市況須冷靜，既不宜加入人踩人、非理性拋售的行列，亦需審慎入市。港股後市基調仍好，不乏反彈和趁低吸納的機會，無需過度悲觀。

昨日在A股和港股開市前，多個內地監管機構繼續出招救市，但股市的基本邏輯是升得太急太高，也就跌得太急太低。而中央推出各項穩定內地股市的措施，需時生效。因此，A股昨日繼續失守，投資者湧向沽港股套現，拖累港股四連跌，創歷來最大日內點數跌幅。

昨日內地逾半上市公司停牌，A股市場基本上已半停頓，迫使內地基金和投資者要在港股沽貨套現「班師北上」救急。而外資則在港股進行風險對沖或開淡倉，全日沽空金額達到238億元，龐大沽壓下拖累港股大跌。

有觀點認為中央救市失敗，此乃言之過早。因中央推出各項穩定內地股市的措施，

需要時間顯現成效。美國次貸危機和美國政府救市的時間表，從2007年上半年一直延續到2008年12月，期間美國政府接管房利美、房貸美，AIG獲美國聯儲局貸款850億美元拯救，美國政府推出總值7,000億美元的救市方案，包括購入金融機構之不良資產。可見，美國政府挽救次貸危機，耗時兩年才顯現成效。因內地市場去槓桿化需要一段時間，中央推出各項穩定市場措施，需要一定時間才能顯現成效及影響。

人行新聞發言人昨日指出，人行將密切關注市場動向，繼續通過多種管道支持中國證券金融公司維護股票市場穩定，守住不發生系統性、區域性金融風險的底線。中國政府的財力不比美國政府差，中央加大救市的力度，A股市場穩定下來並不需要美國政府化解次貸危機那樣長的時間。更關鍵的是，在中國經濟結構調整和金融改革的大背景下，A股市場經過去槓桿化後，前景仍然樂觀。

與世界其他主要市場包括A股相比，港股是估值最便宜的市場。港股下半年仍然有機會走高，目前沽貨套現「班師北上」救急的內地資金，屆時又會流入港股市場。

# 吸取希臘教訓 聚焦經濟民生

希臘公投結果，反對歐盟、歐洲央行和國際貨幣基金組織「三頭馬車」上月提出的債權人方案，引發世界對新一輪金融危機的擔憂，更導致全球性的股災。作為西方民主的發源地，希臘民粹當道，福利主義盛行，經濟不振，最終令國家入不敷支，債台高築，民不聊生。希臘危機可謂民粹政治最好的負面教材，值得香港引以為戒。

希臘危機是過度福利和民粹主義當道的惡果。希臘債務的產生，主要源於政府發展經濟無方，卻順從一些民選政客的要求，不顧財政條件而大派福利，導致國家入不敷支，唯有舉債度日。本來，三年前希臘政府有意採取經濟緊縮政策，省錢還債，但大規模裁減公務員以及調整福利政策，無可避免會拉低民眾生活水平。今年一月，齊普拉斯打着反對緊縮經濟的旗號，憑藉民粹味道極濃的「派糖」政綱成功上台，他眼見已欠下逾2,000億元國際援助貸款，佔國內GDP的177%，根本無力償還，於是孤注一擲舉行公投，企圖以民意作為「賴賬不還」的藉口以及與歐盟談判的籌碼，但最後卻惹怒歐元成員國作出拒絕還款延期的決定。希臘不得不採取資本管制，令國內經濟瀕臨崩

潰，社會動盪之下民眾哄搶食物藥品，大規模騷亂一觸即發。事實說明，所謂的民粹政治，只是將希臘引上了一条更差的路，而根本不是什麼「民主的勝利」。

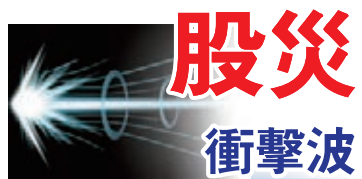
民粹政治盛行之下，民眾表面上很「爽」，甚至可以「為所欲為」，用公投來向國際債權人說不，但這種極端的民主卻不能幫助希臘解決財政問題，更無法讓希臘民眾走出目前困境，保證他們的溫飽和生存權利。從目前情況看，希臘的未來是悲觀的，在債務未來陸續到期的情況下，政府須面對收入減少和開支增加的雙重夾擊，財政問題進一步惡化，國家將有可能步入破產。據估計，希臘各銀行現金約只剩5億歐元，就其約1,100萬的總人口來說，平均每人僅得45歐元。若國家破產，民眾可能連每天20歐元的提不出來，他們將要一嘗民粹主義惡果的滋味了。

希臘今日的亂局，給世人敲響警鐘。本港社會需要的，是那些真正能為社會開創永續發展基石的政治家，而不是只會高呼政治口號，損害社會整體競爭力的投機者。香港要想不重蹈希臘的覆轍，就必須抵制民粹政客，以理性務實的精神，全力聚焦經濟民生，確保長期繁榮穩定。

# 嘉湖業主炒熨股賣樓填氹

## 新居屋添捷訂 豪宅劈價一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）雖然中央傾力出招救市，不過昨天仍未能挽狂瀾，更疑有緊貼「國家隊」入市的股民當堂損手爛腳。天水圍嘉湖山莊一名近期承造三按的業主，稱自己日前在股市失利，遂急急放盤套現。與此同時，豪宅、私樓紛出現劈價個案，早前推售的新居屋昨天再添捷訂，唱好多日的樓市驟然蒙上陰霾。



股災一詞對業主尤為敏感，對於有「蟹貨重鎮」之稱的天水圍嘉湖山莊更是點滴在心頭。昨天有代理指出，該屋苑美湖居一個高層單位業主稱，早前在股市投資失利損失近百萬元，故急於將單位放售。該單位實用面積約540方呎，目前開價455萬元，然而據中銀網上估價顯示，該單位估值僅442萬元，以叫價仍高估價約3%。

### 股市高峰連三按

土地註冊處資料顯示，該單位業主自今年初將單位多次向4間財務公司造按，最新一次是於上月16日申造三按。房委會資料顯示，元朗尚翠苑C座35樓2室為實用面積439方呎的兩房戶，定價約277萬餘元，昨天撤銷買賣協議，倘買家以白表買入計算，料損失訂金逾27萬元。

與此同時，豪宅業主出現劈價套現個案。中原地產周耀榮透露，西半山股榮閣高層C室，實用面積約960方呎，業主於4月時放盤，叫價2,450萬元，最終以2,150萬元將單位連車位易手，累減逾一成即300萬元，折合呎價22,396元。

至於大埔康樂園亦錄得劈價成交。中原地產張家俊指，該屋苑7街單號屋，實用面積2,520方呎，業主最初叫價4,200萬元，放盤近半年後最新以3,680萬元沽貨，累減達12%，造價亦較同類型單位低近8%。

### 二手樓讓價空間增

二手業主的劈價亦不遑多讓。中原地產馮子峰表示，沙田中心唐寧大廈中低層B室，實用面積297方呎，業主原先叫價490萬元，及至昨天股災減至440萬元，減幅達10%。馮氏續指，區內業主普遍有5%左右讓價空間，較上星期有所提升。

黃大仙現崇山有業主趁仍在高位平手離場。利嘉閣洪潮杰表示，該屋苑1座中層C室新近易手，實用面積764方呎，原業主開價1,300萬元，經雙方議價3.8%後終於以1,250萬元成交，折合呎價約16,361元。原業主於2012年斥資1,151.4萬購入物業，今番轉售賬面僅升約9%。



嘉湖山莊一業主稱自己日前在股市失利，遂急急放盤套現。資料圖片

## 樓市轉觀望 成交料減

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）以往股市波動往往牽動業主神經，然而在「辣招市」下，有代理業界對此不太擔心。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，在「三辣招」箝制下，物業市場欠缺炒風，亦沒有過度借貸，跳樓貨欠問，金融風暴極其量影響一手開價及二手業主叫價。即使引發樓價下跌，相信亦相當輕微。

### 或現棄股換樓潮

他指出，港股昨曾急瀉逾2,000點，短期會對香港投資者造成心理影響；樓市觀望氣氛轉濃，影響本月物業成交量，料較上月減少一半，物業代理首當其衝。不過物業屬長線投資，部分對股市失望的投資者或將轉投物業市場，或會引發棄股換樓潮。陳永傑補充，如股市跌勢持續，最壞影響至金融體系，屆時樓價亦少不免受到波及。

## 樓價本季料跌2%

美聯住宅部行政總裁布少明表示，股市持續下瀉，影響樓市氣氛。準買家審慎入市，投資者抱「睇定啲」心態，市場觀望氣氛轉濃，料未來兩三個月每月的二手交投量，有機會跌破4,000宗水平。惟目前息率仍處偏低水平，業主持貨力依然強勁，相信未會出現大量急售割價求售的個案，料樓價呈橫行發展，第三季有機會回調，料幅度不大，介乎1%至2%，住宅市場呈「價穩量跌」格局。

該行早前預期股市所產生的財富效應，對豪宅市場影響最為明顯。布少明指，倘股市跌勢持續，下半年豪宅市場有機會轉弱，因此全年樓價升幅由原來預期約10%至15%，收窄至約5%。



蟹民冀中央真金白銀救市

香港文匯報訊（記者 倪夢環 上海報道）股市連日下跌，股民有苦難言。股民王先生與朋友在上海某券營業部外互吐苦水，指自己在經歷過2007年的股市大劫後，好不容易解套獲利；本想趁此次牛市積累資金，沒想到在高位入市後被緊緊套牢，虧損巨大。王先生稱，大約5月時綜合多方意見，以為牛市大漲可期，便投入大量資金加倉買股。不曾想到，追漲之後就遭股市大跌，只好「逢跌就補」，將不少積蓄投進去了。他坦言，截至目前其賬戶虧損率已達70%，百萬元（人民幣，下同）資金如今只剩30萬元左右。說到此處，王先生不禁紅了眼圈表示，由於股市虧損，家庭氣氛亦非常僵硬，自己不願呆在家裡，只好來券營業部和股民朋友吐苦水。他還誓言，待解套後便堅決不再碰股市，只想安穩過個晚年。

### 籲叫停兩融業務

股民陳先生亦言，股市持續下跌，小股民已經完全沒有信心，雖然監管層救市政策頻出，但作用實在有限。雖然滬綜指現維持在3,500點，但是他手中股票其實均已跌不到3,000點時價位，「實在恐怖」。陳先生認為現在管理層投入資金過少，需要投入約10億億元資金才能真正利好股市，讓股民重獲信心。又指此次股災兩融業務「功不可沒」，希望未來監管層能夠停止兩融業務，讓股民量力而行，不要再挑戰風險，防止「災難」發生。

## 內地股民「割肉」補倉

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊、李昌鴻）A股非理性下跌，槓桿入市者很多已經輸光所有現金，部分人只好拿出不動產拋售救股。業界分析認為，樓市變化滯後於股市，目前不會引發大規模降價拋售，但如果股市長期走熊，拋房救股或會加劇。

### 減價賣樓自救

上海中原地產工商舖部稱，近期有業主前來掛牌一套徐匯濱江寫字樓內房子，該寫字樓均價約每平米4.4萬元（人民幣，下同），由於急拋套現，業主自降價格，掛牌4.3萬元。該業主向中介坦言自己在股市大虧導致資金周轉出現困難，加之原先的寫字樓還要支付月供和物業費，令其財務狀況雪上加霜，因此果斷「割肉」以解決個人經濟危機。在上海安居客的商舖出售一欄內，近期亦增加了不少因股市失利要資金周轉而拋售的商舖，其中不乏地處繁華商圈的熱門地段店面。不少業主以槓桿資金入市，現在幾近跌破平倉線，一旦被強平損失巨大，寧願出售商舖亦要補倉死頂。另外，深圳中原地產研究部負責人王家雄表示，有業主因融資融券股票被套，急需資金將其龍華一價值300萬元至400萬元的房子以低於市價3%出售，但卻未能立馬如願。因房屋成交耗時需一個月，這位業主急得團團轉。中原地產華南區董事總經理李耀智表示，有業主因此次股災被套，融資融券又急需補倉，原本計劃賣房，卻因過戶時間過長不得不放棄，轉而向擔保公司抵押融資200萬元至300萬元補倉，融資年利率高達15%。

## 散戶狂撈底 「唔賣就唔輸」

港股連日動盪，恒指昨午約3時半大瀉2,100點，跌穿23,000點。記者當時正身處中環一家證券行內，目擊證券行電話聲此起彼落，不過客戶並非恐慌拋售，反而聽到經紀為客戶買入居多，更有人一口氣斥100萬元買入某隻股份，一於趁平撈底。有散戶淡定指，「唔賣就唔輸」，更專心玩即日鮮，一日賺700元就收兵。有經紀就提醒股民，現時股市十分波動，需審慎應對，不要癡狂撈底。

### 經紀佬看淡 稱牛市玩完

劉姓經紀表示，股市驚濤駭浪，客戶多數靜觀其變，以不變應萬變，未見散戶大規模沽貨。他個人則不看好後市，觀乎多年市場變化，認為今次跌得算急，直言今輪牛市玩完，至今年底仍無望扭轉局勢。雖然昨日有部份股份股價升逾20%，但他認為屬個別例子，讚有新機投資者「呢個市有得賺好犀利」。

### 散戶均淡定 持貨當定期

有散戶較樂觀，投資者譚先生指，雖然股市連日下跌，但抱着「唔賣就唔輸」的心態，未放過一手股份，「當做定期擺住先，係穩陣玩法」。同時他亦未有撈底，反而玩起即日鮮來，昨日以2.4元買入中策集團（0235），成功於2.5元賣出，即日賺700元。按其玩法，大跌市中未損手反有微利。他見記者不敢投資，就分享心得指，見股份有好消息公布，例如盈喜



投資者譚先生（左）與經紀劉先生（右）在證券行內。

便可博一博；中長期而言傾向不入市，惟有少數跌到底的，或買入等升。

### 網民輸首期 難圓上車夢

更有經紀表示，周一有客戶以廿萬元追港交所（0388），昨日該股再跌8%，該客人再追貨，但未有透露金額。其他客戶觀望為主，未有大量減持。有客戶在國壽（2628）、平保（2318）低位撈貨。散戶高太表示，上月有細價股暴跌後，已全數沽出手上細價股。昨日再看該類股份，單日跌兩三成，累跌五成，她慶幸「走得甩」，但手上仍有半新股，最近亦有抽中新股未沽，表現皆不理想。至於已套現資

### 網上論壇截圖

22歲人，2個月不見300萬... 負債50萬

曾經50萬起家玩牛熊上到220萬以為自己很厲害，很自大

不知道大家有無印像，5月尾左右有一日單日最高跌900點，本人個日前拿住隻牛仔過夜點知一開無耐跌400就殺左隻牛，個心好不服再追近牛，再跌多200點再殺

再追近牛，再跌150點再殺

前後不見180萬，個日打打算的起心肝打算不再玩牛熊。

點知上上星期五自己又忍不住再買牛過夜

之後星期六阿爺雙降開左心在2日之後個日係點，大家都知啦... 不見30萬

金打算買入近日跌得不少的中資金融股。

股災之下，網上論壇有散戶指，曾在288元高位買入港交所共2,000股，昨日單日蒸發了十幾萬元。資金本來是計劃用作首期買樓，打算賺錢換樓，預料如今離上車夢愈來愈遠。更有網民指，在股災不單輸了首期，更暗上了結婚的儲蓄。網友回應勸他不要沽貨，長放用作收息，又謂大股災當前，有更多比他還要慘的個案，勸其看開點。有一位22歲的年輕網友更見證大時代至大股災，兩個月損失300萬元，更負債50萬元。他以50萬元身家玩牛熊賺到220萬元，但最後看錯市，更不認輸屢屢借錢買升市，最後由勝利者變成蝕錢戰場。

■記者 曾敏儀、陳楚倩