

# 二手冰封十大屋苑九捧蛋

## 代理：新盤強攻 嘉湖劈50萬無人吼

香港文匯報訊(記者 周曉菁)本周四中國與美國將進行貿易對話，土耳其經濟危機未除，外圍情況不明朗令本港樓市陷入觀望，原本就交投淡靜的二手市場進入冰封狀態。過去兩日四大代理十大屋苑成交中，利嘉閣地產表現最差，僅錄1宗，至於中原、美聯及港置亦只各得3宗成交。與此同時，二手減價個案開始出現。有代理表示，新盤攻勢過分強勁，天水圍嘉湖山莊有三房單位即使減價50萬元，仍未錄得客人預約睇樓，情況嚴峻。

**屯**門龍門錄得一宗劈價成交。中原地產屯門區域營業經理伍庭輝稱，龍門2期8座中層J室，實用面積815方呎，4房套房加工人房間隔，連車位一併放盤，叫價1,600萬元。放盤2個月，業主見樓市低迷，加上近日金融市場劇震，擔心拖累樓市，最終劈價112萬元，以1,488萬元沽貨，折合呎價18,258元。扣除車位市值約200萬元計，單位成交價約1,200萬元，呎價僅約15,804元，低市價約7%。

### 龍門大單位減價百萬

伍氏指，本月龍門僅錄得4宗成交

另外，世紀21奇豐物業鄭達昌表示，馬鞍山新港城J座高層7室，面積363方呎，2房1廳間隔，原開價690萬元，放盤1個月，最終微減5萬元以685萬元沽出，實用呎價18,871元。

剛過去的周六日，中原地產十大屋苑錄得3宗成交，按周再跌40%，已連續7個周末錄得個位數成交量。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑說，部分賣家態度軟化，讓價空間增大，但後市走向未明，加上一手新盤訂價亦趨克制，料二手成交繼續低位橫行。另

外，該行指出，二手私人住宅8月暫錄得1,482宗成交，總值128.2億元，預測整月登記為3,200宗及260億元，較7月下跌20.6%及28.2%。

利嘉閣地產於剛過去周六日十大指標屋苑成交銳減83.3%，僅新界區嘉湖山莊錄得1宗成交，按周縮減5宗。該行天水圍區分區經理陳嘉興表示，由於新盤攻勢過分強勁，一向被喻為上車人士首選的嘉湖山莊，即使業主願減價，買家仍不為所動，如樂湖居一個三房單位原以650萬放售，無人問津下現減至600萬，仍未錄得客人預約睇樓，情況嚴峻。屋苑的兩房叫價已回落至540萬起跳。

### 美聯：購買力流向新盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明分析，二手成交偏低，與銀行加新造按揭鎖息上限的關連不大，主要是近月多個新盤連環開售，開價克制

貼市價，衝擊二手成交，部分購買力流向新盤，即使買家對二手情有獨鍾，亦往往因貿易戰拉鋸，以及股市反覆波動，而傾向觀望後市發展。美聯於剛過去周六日錄得3宗成交，與上周末相同。

港置行政總裁李志成表示，在觀望氣氛趨濃厚之下，普遍二手屋苑睇樓量亦有減少，上周末該行錄3宗成交，該行成交量已是連續12周不足雙位數。

### 一手市場2日33成交

至於一手新盤方面，周六及周日兩天本港市場錄得最少33宗成交。



利嘉閣地產十大指標屋苑在過去周六日中，僅有嘉湖山莊錄得1宗成交。資料圖片

## 十年寬鬆快終結 環境大逆轉

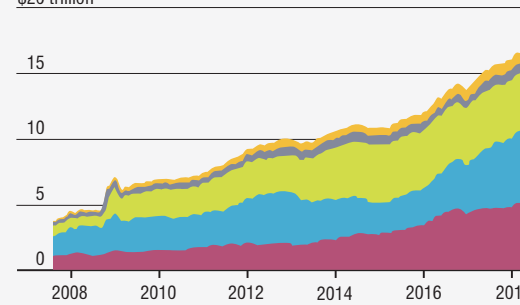
**特稿** 下半年市場之所以難玩，除美元上升這個股市殺手之外，今年還有環球收水這一致命因素。2009年金融海嘯以來，包括美聯儲、歐央行、日本央行和英國央行在內的全球四大央行，向全球經濟注入約13萬億美元資金。市場過去十年一直沐浴在超級寬鬆貨幣時代，各項資產升到令人眩暈的高位。但這一資金盛宴到今年底已屆曲終人散，他們到2019年計劃從市場撤出的資金規模，將超過注資規模，投資環境面臨大逆轉。

### 美聯儲加速縮表步伐

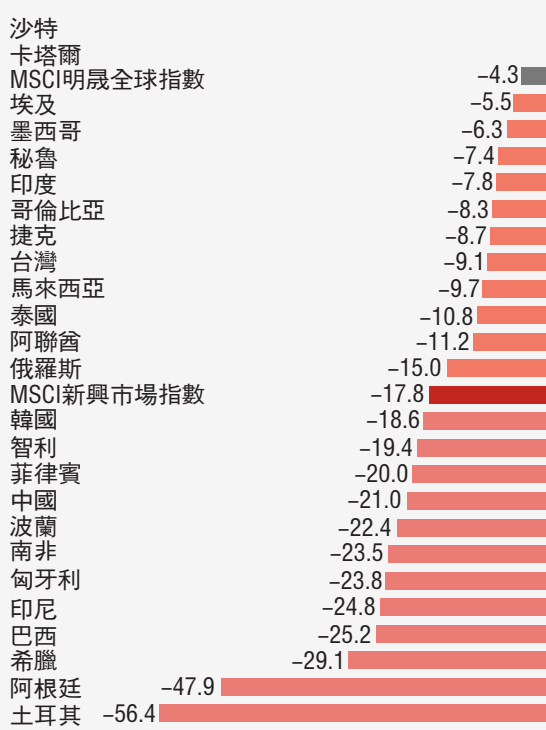
據路透社報道，歐洲央行將在年底結束額外購債計劃。雖然美聯儲在近年中一直在收縮資產負債表，但將從10月開始加速縮表步伐，每月將從市場撤走500億美元。美聯儲明年將把價值4,700億

### 央行資產負債表

歐洲央行、日本央行、美聯儲、瑞士央行和英國央行的資產規模 2007年底以來的資產規模 \$20 trillion



### MSCI新興市場國家及地區指數及沙特1月29日以來走勢 (變動百分比)



美元的債券撤出其資產負債表。百達資產管理資深宏觀策略師 Steve Donze 預計，明年全球流動性將淨減少1,000億美元。在持續十年的印鈔和零利率後，這對於市場來說是巨大轉變。

讓市場脫離寬鬆流動性可能並不容易，過程很痛苦。在過去近十年來，央行的流動性大潮已經滲透至市場的每個角落，從優質葡萄酒和藝術品，到房地產、垃圾債和新興市場。這些流動性推動很多國家的債券價格升至高位，收益率轉為負值，並使股市市持續至第十年。

### 垃圾債公司債收益見漲

上漲過後將面臨痛苦，其實市場已經開始出現問題。土耳其里拉危機和中美貿易爭端已經突顯這一點。新興市場股市自1月以來已經暴跌20%，全球股市或將創下3月份以來單月最大跌幅。垃圾債美元公司債平均收益率今年已經上漲50個基點。

百達資產管理的計算結果顯示，包括人民銀行在內的五大央行，每把注1萬億美元流動性，MSCI明晟全球市場指數就相應上漲20%，如果相同金額的流動性被抽走，則該指數會出現類似幅度的下跌。假設2019年流動性淨減少1,000億美元，則該指數應該小幅回落。

貝萊德的全球固定收益首席投資官 Rick Rieder 指出，全球流動性總量出現的任何主動減少，都可能對整個全球經濟帶來有害影響，近幾個月意大利發生的事件就說明了這一點。

土耳其出現金融危機後，意大利、西班牙和葡萄牙政府公債的利率率上漲。意大利十年期國債利率一度觸及兩個月高位3.109%，升向5月底以來高位，當時意大利政治危機導致該國債券遭週嚴重拋售。

### 90%央行實施緊縮政策

諮詢公司 CrossBorder Capital 指出，目前有90%的央行實施緊縮政策，以美聯儲為首，而美聯儲已經加息7次。英國也在本月加息，新興市場同樣也在普遍收緊政策。CrossBorder Capital 的計算顯示，這使得基於3個月年率的全球流動性增幅從一年前的20%放緩至2.1%。

不過，流動性減少的過程可能仍緩慢。不久前外界原本預期日本央行將暗示收緊政策的時間框架，但日本央行讓這份預期落空。得益於減稅，美國的私人銀行每年產生6,000億美元流動性，抵消了美聯儲加息的影響。美聯儲也可能因為貿易戰與新興市場大跌而決定以更慢的速度加息。中國已經開始向經濟注入資金以緩解貿易相關壓力，由此中國貸款增加和貨幣供應增長可能拖慢全球流動性收緊的速度。 ■記者 蔡藝文

## 黃竹坑工廈加推擬加價

香港文匯報訊(記者 岑健樂)黃竹坑工廈 Vignature 剛錄得兩宗大手及地廠成交個案，涉及金額共逾1.46億元。中原(工商舖)高級區域營業董事盧偉德表示，物業25樓全層剛告易手，面積8,433方呎(未核實)，成交價1.21億元，折合呎價14,400元。

另一方面，物業地廠亦以呎價20,000元售出，面積約1,277方呎，涉資約2,556萬元。盧偉德稱，兩名買家均為投資者，有意購入作長線投資。

盧偉德指出，該工廈在過去周六日吸引逾百組客戶到場參觀示範單位，發展商將於本周提價加推新一批樓層應市，加幅約3%至5%。



Vignature單位。資料圖片

## 商舖首7月買賣額增44%

香港文匯報訊 根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首7個月商舖註冊買賣共錄1,130宗，較去年同期1,111宗微升1.7%，涉資共約219.69億元，按年增加44.0%。業界人士指出，廣深港高鐵西九總站計劃於9月落成，將對周邊區份的舖市帶來人流，料利好下半年商舖交投氣氛。

若按地區劃分，尖沙咀區錄得可觀增幅，今年以來共錄得65宗登記買賣，較去年增長109.7%；油麻地區亦錄得92宗註冊買賣，按年增長87.6%；土瓜灣今年以來錄得73宗登記，較去年增長69.8%。多區商舖錄得可觀升幅，部分為發展商收購所帶動，反映他們看好該區份的物業前景。

### 逾億元個案升92.9%

若按金額劃分，今年以來首7個月，300萬元或以下商舖共錄

得379宗買賣登記，較去年同期下跌10.2%。而較受注目的逾億元成交方面，今年以來共錄得27宗逾億元成交，較去年同期14宗增長92.9%，涉及金額約70.26億元，按年大幅增加145.15%。其中近期錄得多宗矚目商舖億元成交，包括尖沙咀漢口大廈地舖以1.8億元登記售出，以及九龍城炮仗街93號地舖亦以1.58億元易手。

美聯工商舖董事盧展豪表示，香港各區物業「麵粉價」持續破頂，商舖呎價升幅明顯落後於商廈及工廈，加上本港息口仍處於低水平，及零售數據持續回暖，未來商舖物業對投資者將有一定吸引力。他指出，沙中線項目沿線地區受發展商及市建局等收購活動所影響，令尖沙咀及土瓜灣等區份的註冊量有可觀升幅，反映發展商看好該區份的前景，利好整體商舖市場的交投氣氛。

## 貿戰延續 港股或試二萬六

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美國將於本周四(23日)起向160億美元中國貨徵收25%關稅；同時美國貿易代表處於今日起開展為期6日的聽證會，再決定是否對2,000億美元中國貨品加徵25%關稅。在貿易戰陰霾愈來愈濃的形勢下，分析員普遍看淡港股前景，稱中美貿易衝突難以在短期內解決，再加上A股與港匯走勢持續偏強，料恒指難以表現良好，本周或有機會下試26,000點。

### 港股ADR普遍造好

然而，美國三大股指上周五齊齊上升。其中，道指收報25,669點，升110點，標普與納指同升9點。而ADR 港股比例指數上周五收報27,530點，升317點。當中，騰訊(0700)折合港元收報346.5元，相當於帶動大市升90點。友邦(1299)折合報66.54元，相當於帶動大市升23點。匯控(0005)折合報70.54元，帶動大市升16點。內銀表現不俗，建行(0939)、工行(1398)與中行(3988)合共帶動大市升約28點。



騰訊ADR表現理想。資料圖片

第一上海首席策略師葉尚志昨接受香港文匯報訪問時表示，上周五恒指雖然上升，但這不代表恒指徹底轉勢，因現時中美貿易戰的發展仍然不明朗，而與港股走勢高度相關的A股最近更創下兩年半低位。因此，他預期本周恒指仍未擺脫弱勢，最低可跌至26,000點。不過，葉尚志同時認為，若恒指回落至26,000點附近水平，可能是今輪恒指「沉底」的尾聲。因到時恒指等於回吐去年約一半升幅，其估值將較年初時合理，投資者或可趁機「撈底」。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡亦表示，由於中美貿易衝突持續，再加上美元強勢令人民幣牌價與港匯持續偏強，港股現時難以大幅反彈，料本周有機會失守27,000點。

鼎成證券投資策略總監熊麗萍與訊匯證券行政總裁沈振盈則認為，雖然中美貿易戰與人民幣持續貶值等負面因素仍然揮之不去，惟上周港股已下跌不少，加上市場憧憬商務部副部長王受文將於本月下旬訪美，或有助緩和現時緊張的中美貿易關係，故恒指不排除有反彈。

### 投資者趁反彈「減磅」

不過，沈振盈承認，即使有反彈，在負面因素制約下，恒指亦難以突破28,000點水平，本周將在26,800點至27,800點之間上落。且由於市況不明朗，若恒指有反彈，將是部分投資者「減磅」的時機。他建議投資者要做好風險管理，切勿因恒指反彈盲目大舉入市，「細細注(入市資金)好啦，唔好大進取」。