

# 山竹吹殘樓市 中原美聯吞蛋

## 「四煞」襲港嚇窒二手 市民「避風頭」取消預約

香港文匯報訊（記者蔡競文）受10號颱風「山竹」吹襲影響，剛過去周末兩日二手樓市成交慘淡，中原、美聯及港置的十大屋苑都零成交，僅利嘉閣錄得2宗成交。代理指出，貿易戰、加息、股市下跌，加上超強颱風「四煞」襲港夾擊，市民紛紛取消睇樓預約，令樓市成交停頓；不過，觀乎新盤日出康城LP6的次輪銷售不俗，反映一手市場購買力及信心未有大幅減退，但預料購買力未來仍會傾向一手，二手成交及樓價繼續受壓。



受10號颱風「山竹」吹襲影響，剛過去周末兩日二手樓市成交慘淡。 中通社

### 過去兩日各代理十大屋苑成交及評論

代理行	成交	評論
利嘉閣	2宗	<b>總裁廖偉強：</b> 颱風「山竹」的影響，加上股市波動、加息周期及中美貿易戰等不明朗因素影響，使二手買家入市態度轉趨觀望、審慎。
美聯物業	0宗	<b>住宅部行政總裁布少明：</b> 周六新盤在颱風下市場反應繼續熱烈，反映上車剛需仍然熾熱，購買力及信心未有大幅減退。
中原地產	0宗	<b>亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：</b> 周六將軍澳大型新盤次輪發售，元朗新盤亦展開認購階段，搶佔市場大量購買力。
香港置業	0宗	<b>行政總裁李志成：</b> 將軍澳新盤銷售反應理想，反映置業需求持續，隨著多個新盤陸續推售，搶佔市場購買力，料二手交投將繼續受壓。

利嘉閣在剛過去的周日（15至16日）十大指標屋苑錄得2宗二手成交，較對上周末的3宗下跌1宗，繼上三個周末成交宗數持平後，再度回落。利嘉閣總裁廖偉強指出，市場聚焦將軍澳新盤LP6銷售，令到部分二手交投減慢，加上受股票市場波動、加息周期及中美貿易戰等不明朗因素影響，使二手買家入市態度轉趨觀望、審慎。加上颱風「山竹」的影響下，天氣轉差，窩麻屋苑的睇樓活動，更使周日二手交投幾乎癱瘓，以致周末二手出現下跌情況。

#### 利嘉閣破蛋 僅錄2宗成交

於剛過去的周末利嘉閣十大指標屋苑買賣當中，周末兩天只有九龍美孚新邨，以及新界沙田第一城各自錄得一宗買賣；其餘8個屋苑全數「捧蛋」。

利嘉閣地產新西九龍豪宅(西九龍)助理營業董事謝國勳指出，周末美孚新邨錄得1宗買賣個案，單位為百老匯街47號低層B室，實用面積約538方呎，建築面積約717方呎，新近以約685萬元易手，折合實用面積呎價約12,732元，建築面積呎價約9,554元。

利嘉閣地產沙田第一城分行高級聯席董事胡漢業表示，剛過去的周末，沙田第一

城僅錄得1宗成交，為1期10座中層C室之兩房戶，實用面積約327方呎，建築面積約395方呎，以約565萬元沽出單位，折合實用面積呎價約17,278元，建築面積呎價約14,304元。

#### 市民停睇樓 二手雪上加霜

其他三間大行於剛過去的周末日十大屋苑均為零成交，美聯物業更是首度全線未錄得買賣成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，踏入下半年，二手市場本就有旺轉靜的跡象，上周貿易戰雖然露出曙光，股市隨之上揚，但周末又兼逢熱賣九龍新盤加推，以及十號颱風襲港，本港多處受到破壞，天文台一早預告颶風威力，市民暫停周末睇樓活動，令二手交投雪上加霜。

#### 一手購買力及信心未大減

但他認為，惟從上周六新盤LP6在颱風下市場反應繼續熱烈所見，上車剛需仍然熾熱，更有投資客斥約3,700萬元購入2伙4房戶，擬作長線投資，反映一手市場購買力及信心未有大幅減退，不過相信短期內新盤仍然主導大市，二手受制於業主高叫價，成交將持續受壓。

日出康城LP6上周六開售次批488伙，售出逾9成半單位，連第一張價單之銷售，兩個周六共售出近950伙。布少明表示，約8成半人為首輪向隅客，該盤年輕買家約佔一半。

十大屋苑同樣零成交的中原地產，其亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤持續主導樓市，影響二手交投。上周六將軍澳大型新盤次輪發售，元朗新盤亦展開認購階段，搶佔市場大量購買力；加上超強颱風「山竹」襲港，周日懸掛十號風球，狂風暴雨，市民取消睇樓，周日樓市停頓。

#### 港置連續三個周末零成交

連同剛過去的周末日，港置十大屋苑已連續三個周末零成交。港置行政總裁李志成表示，市場聚焦新盤，周末將軍澳大型新盤日出康城LP6再度推售488伙單位，銷售反應理想，反映置業需求持續，同時攤薄二手市場購買力。受颱風襲港影響，本港天氣惡劣，周末二手屋苑睇樓量全線下跌，十大二手指標屋苑成交量持續凍結，連續三個周末未有錄得成交。他預料，隨着多個新盤陸續推售，搶佔市場購買力，二手交投仍受壓。

## 新房策影響 樓市交投料連跌三月

香港文匯報訊（記者蔡競文）今年6月政府宣佈六招新房策後，市場觀望氣氛轉趨濃厚，截至9月13日，9月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1,995宗及169.78億元，中原地產預計，全月料錄5,200宗及420億元，按月下跌22.2%及31.1%。預料9月份整體登記宗數連跌3個月，並創今年6月9,252宗後3個月新低。金額亦連跌2個月，較今年7月993.7億元累跌57.7%。

#### 本月一手成交料僅1200宗

一手私人住宅方面，9月份暫錄344宗48.8億元。料全月錄1,200宗及1,600億元，按月下跌18.6%及11.5%。估計一手

數字為2018年5月的747宗及132.7億元之後，創4個月新低。雖然一手買賣輕微回落，但發展商持續推售大型新盤，而且銷售理想，相信一手數字會維持約1,000宗水平。

#### 二手成交或創30個月新低

二手私人住宅方面，9月份暫錄941宗及75.1億元。料全月錄2,300宗及190.0億元，按月下跌25.2%及32.5%。宗數將創2016年3月1,578宗後的30個月新低，金額則為2017年8月189.0億元後的13個月新低。二手買賣連跌4個月，分別累跌48.4%及50.0%，反映市場觀望氣氛濃厚。加上一手新盤熱賣，搶去二手購買力，以致二手交投轉趨淡靜。

## 貿戰對美國股市潛在衝擊

恆生銀行投資顧問服務主管 梁君韜

中美貿易衝突影響環球經濟，全球主要股市只有美股能夠錄得升幅，在貿易衝突難解的情況下，美股是否能夠獨善其身呢？

自美國總統特朗普實施貿易保護主義以來，對改善貿易赤字方面仍然成效不彰，7月貿易赤字亦擴大至5個月最高。美國出口更大幅走低，或反映各國的抵制措施。中國對大豆採購幾乎全部由美國替換至巴西及其他產地。美國農戶等不單憂慮出口受影響，更憂慮市場競爭激烈，往後重返部分市場變得困難。

#### 美企營運成本增 有裁員壓力

中國電腦和電訊產品及部件佔了美國2,000億美元關稅清單中近500億，而不少相關商品的中國製造商均有向美國企業進行零件採購，當中中國收入比重對美國晶片製造商尤其重要，關稅措施反而有損美國科技企業。網絡商認為，互聯網服務成本將被提高，令上網費用增加，延緩下一代5G無線技術的推出。全美零售商會則表示，中小型製造商無法

快速應對關稅措施。超過60個美國行業團體已組建一個聯盟反對關稅措施，希望游說美國政府懸崖勒馬。美國業界普遍認為關稅措施令營運成本大增，個別行業甚至有裁員壓力。

過去美國消費者依賴中國價廉物美出口，享受了多年低通脹環境。最新的2,000億關稅清單涉及眾多消費品，將令美國市場上的中國產品漲價及引起通脹。

#### 盈利增長或下調 難支撐股市

美國股市本年穩步上揚，市場預期企業盈利增長可觀，股市主要受惠於稅改下的稅務優惠及回購行動，合共貢獻本年企業盈利增長超過三分之一。由於基數效應，該兩項因素將於明年失去作用，中美貿易衝突亦將令企業盈利增長有下調風險。近日美國政府提議與中國舉行會談，以圖化解現時的貿易爭端，估計為淡化對美國經濟及企業的影響。但短期中美貿易衝突若未能紓緩，反而繼續升溫，相信美股較難獨善其身。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

## 貿戰息魔壓頂 港股再上受阻

### 颱風下證券市場交易停市安排

警告信號發出時間	颱風信號/黑色暴雨警告
上午7:00或之前解除信號/警告	交易將如常進行。
上午7:00後至9:00期間解除信號/警告	開市前時段將被取消。早上交易時段則在信號解除後兩小時恢復交易(恢復交易的開始時間須為整點或30分)。(例：若信號/警告於上午7:15解除，早上交易時段將於上午9:30開始。若信號/警告於上午7:30解除，早上交易時段將於上午9:30開始。)
上午9:00後至11:00期間解除信號/警告	開市前時段及早上交易時段將被取消。下午交易時段將如常於下午1:00開始。
上午11:00後至11:30期間解除信號/警告	開市前時段及早上交易時段將被取消。下午交易時段將於下午1:30開始。
上午11:30後至中午12:00期間解除信號/警告	開市前時段及早上交易時段將被取消。下午交易時段將於下午2:00開始。
中午12:00後始解除信號/警告	全日停止交易。



港股上周累升313點。 中通社

香港文匯報訊 受「山竹」超強颱風影響，港股今日很大可能將停市。分析員認為，美國仍要對約2,000億美元的中國商品加徵關稅，最快今日將會宣佈，消息對市場氣氛將有不利影響。此外，美股本周五將進行季度性結算，加上美國下周幾乎鐵定將會加息，美股調整的可能性較大，港股亦將被波及，預料短期內大市不會有強勁反彈。

美國三大股指上周五表現平平，道指收報26,154點升8點，標普僅微升0.8點，納指跌3點。在美上市恒指成份股全線下跌，騰訊(0700)ADR折港幣報324.51元，相當於拖累大市跌52點。內銀板塊疲弱，建行(0939)折港幣報6.55元，拖累大市跌16點。工行(1398)和中行(3988)分別拖累

大市11點和5點。「三桶油」也不盡如人意，總共拖累大市近20點。

#### 今日能否開市 看「山竹」餘威

港股今日是否開市，將視乎天文台的通告。按照慣例，若8號或更高風球於早上7時或之前卸下，交易如常於上午9時正開始。若風球在早上7時後至9時期間卸下，開市前時段將被取消。早上交易時段則在信號解除後兩小時恢復交易。若風球在中午12時後始卸下，全日停止交易（見表）。

路透社報導，美國總統特朗普最早可能在今日正式宣佈對2,000億美元中國商品加徵關稅。而《華爾街日報》亦援引內部人士消息指出，稅率很可能是10%左右。彭

博亦報導稱，儘管美國財政部長姆努欽試圖就解決貿易戰而重啟與中國的磋商，但是特朗普仍舊一意孤行。

#### 美股調整壓力大 不利市場氣氛

分析員普遍看淡港股的短期表現。第一上海證券首席策略師葉尚志昨日接受香港文匯報採訪時表示，中美貿易戰仍未見到緩解的跡象，對股市氣氛必然有不利影響。而港股上周四、周五兩日共升近千點，目前已見到阻力位。此外，由於本周五是美股期權的季結日，加上市場已認定美聯儲下周將會加息，故美股調整的可能性較高。各種因素都顯示，港股短期內的氣氛難以樂觀，投資者應持謹慎心態，不可太過進取。