

不論談判結果如何 港商亦要及早部署

史立德 香港中華廠商聯合會第一副會長



中美貿易談判未明朗，港商應藉國家政策，積極拓展內地市場。

美國總統特朗普上周一的一封Twitter，不但為昨日及今日的中美貿易談判蒙上陰霾，更令金融市場翻起滔天大波。當世界上最大權力的人成為全球金融經濟的最大不明朗因素，香港廠商應如何自處？

中美貿易衝突來到最為關鍵的一刻，國務院副總理劉鶴率領的中國代表團與美國談判結果的好壞，直接關乎到美國總統特朗普對華2,000億美元商品25%的關稅是否會執行，將對中美乃至全球經濟產生重大影響。

「人無信不立」，過去兩年，我們看到在國際事務上顛倒是非、指鹿為馬、出爾

反爾的例子多不勝數。例如：去年7月在芬蘭，特朗普與俄羅斯總統普京完成峰會後，特朗普在記者及鏡頭前公開附和俄方否認曾干預2017年美國大選，令國內朝野嘩然，其目的當然是為被指「通俄」而借題辯駁；亦日，特朗普因受壓而改口，強說自己當時講漏了個「不」字，其說法備受國內外公眾質疑。

四項建議助港商自救

美國是全球最大經濟體，美元是最流通的貨幣，作為商人，業務或多或少也會與美國或美元扯上關係。然而，自特朗普上台後，其信用一直備受質疑，亦

叫從商者無所適從。與其面對無從預測的風險，港商不如自救尋找出路。筆者有以下四項建議：

首先，港商應藉國家正推動內需的政策，積極拓展內地市場，此舉不但可以協助國家發展，更可以擴闊港商的市場，減少對美國的依賴。

第二，港商應把握「一帶一路」建設的機遇，開拓新興市場的業務，利用它們人力、資源及免關稅等優勢。

第三，港商在「粵港澳大灣區」發展規劃下，應積極升級轉型，利用香港作為研發基地，將工序機械化及電腦化，並在內地進行高端生產。

同時，為了應對貿易談判的最新發展，我希望政府可以盡快推出措施，及舒緩港商的影響及負擔。

特朗普重私利多於公益

今次中美貿易戰，特朗普個人私利重於公眾利益，當成爭取連任的本錢，由他昨日發表的Twitter表示「中國官員錯誤地認為拖延或企圖重新談判，是將來可以同拜登或軟弱的民主黨總統談判，往後多年繼續剝削美國」可見一斑。「人無信不立」下一句是「國無信則衰」，不論中美貿易談判結果如何，港商亦要及早部署。

聚焦中美貿談 避險情緒升溫

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

自從周一凌晨美國總統特朗普發推特威脅向中方加徵關稅後，全球市場的焦點就全落在中美貿易談判上，也讓各類資產價格表現相當波動。

就在投資者普遍認為中美談判沒有太大風險的時候，特朗普使出一招出其不意，宣佈在本周五起向華2,000億美元貨加徵關稅，令全球市場震驚。不知是否是他慣用的談判技巧，反覆無常的變化給對手施壓。投資者也非常擔心中方會一怒之下取消談判。

隨後有消息指出，中方團隊正準備赴美磋商。只是中方團隊裡面包括誰，是否有中國國務院副總理劉鶴亦沒有提及，加上正準備赴美和確認赴美，兩者之間不能畫上等號，未能完全緩解市場憂慮。好在中方给出了答案，確認劉鶴會在本周繼續赴美磋商。

與此同時，美國政府將本周五對2,000億中國進口貨關稅提高的決定寫入聯邦公報，中方則表示若升級貿易戰，將不得不反制。目前為止，劉鶴還將繼續展開磋商，但到底最終能否有正面的進展，抑或會進一步惡化，投資者都難以預測，不明朗因素籠罩市場。

VIX加速走高 升逾六成

很快的，避險情緒成為短期主導市場的主要因素。恐慌指數VIX在去年最後一個季度開始突然波幅增加，尤其是去年尾加速走高，高見36.2。但聖誕假期後，市場從最恐慌的情緒中走出來，VIX亦從高位回落。在今年的前4個月，VIX就連續下跌，累積了近五成的跌幅，不過在四月VIX波幅較小，基本都保持在15水平下。

到了5月份，尤其是這周開始，VIX重新活躍起來，加速走高，累積了逾六成的漲幅，單日上漲一兩成又變成了常態，昨日更是高見21.74，在逾三個月後重新突破20水平。

由於中美關係這個因素實在難以預測，目前的確再往不樂觀的方向發展，投資者擔憂是肯定的，VIX短線或繼續有上漲空間，就看最終事態的發展，重新回到30水平以上也是有可能的。



在中美貿易談判不明朗因素增加下，俗稱「恐慌指數」的VIX指數本周抽升，反映市場情緒偏向悲觀。

風險胃納回落 股市受壓

風險資產一眾受到影響。全球股市普遍受壓，尤其是亞洲股市，日本股市連跌四日，香港股市不但失守兩萬九更跌近兩個月低位，四日已經損失了近6%。內地內地股市止不住跌勢，大幅調整，市場人氣受損，資金觀望情緒濃厚。安全資產獲得支持。日圓原本在112一線附近震盪，從本周開始動能增強。美元兌日圓昨日一度低見109.9，連跌第四日，今早繼續擴大跌

幅，已經徹底跌破110的支持，料仍將下探。10年期美債收益率從去年11月高位回落後，就形成下行趨勢，原本還想挑戰一下50日線的阻力，但這周開始活壓增加，周三還嘗試反彈了一下，昨日就回吐漲幅，短線考驗2.4%一線。黃金獲得支持似乎有限，一度突破1,290美元，只是衝高回落，週阻50日線，暫時還是企穩1,280美元，千三一線阻力較大。（筆者為證監會持牌人士，無持有上述股份權益）

環境得天獨厚 港樓市需求四方八面

廖偉強 利嘉閣地產總裁

香港是一個國際城市，擁有着本地與別不同的文化特色，亦是世界知名的美食天堂，還有聞名全球的高樓價。香港樓價多年來高居於世界最貴城市前列位置，並且被選為全球最難買樓的地方，所以市民大眾漸漸對於高樓價都變得習以為常，尤其是每當越多人談論香港高樓價的時候，樓市的升幅就會變得更急更高，這是香港獨有的現象。

在現時樓價高企的狀態下，雖然想置業的人十分多，不過並不是人人都可以負擔得起高昂的樓價，而事實上可以成為業主也非人人必享的權利。但過去十多年受惠於樓價持續上升的帶動，為很多業主提供

了資產增值的機會，讓他們累積了豐厚的財富，根據資料顯示，香港銀行最新的儲蓄存款接近14萬億元。在如此資金充裕的環境之下，加上香港多年來房屋供求嚴重失衡，供應量遠遠不足以應付龐大的需求，導致樓價出現只升不跌的局面。不過，如果從樂觀正面的心態去看，證明房地產的保值就是香港一大重要特色。

全球專才紛紛來港定居

有部份人認為粵港澳大灣區的發展，香港的樓價有機會因而降溫，理由是藉着與內地城市建立一小時生活圈的便利，香港人可以跨出香港，從而將住屋需求分散到

不同城市當中，大家就無須再集中於香港這個彈丸之地，互相爭奪房屋資源。筆者認為這個想法將會大錯特錯，更相信香港各行各業未來所面對的競爭只會越來越激烈，當中包括房地產的居住問題。

世界上任何國家的人才往往會選擇流向繁榮的大城市，而粵港澳大灣區的融合，香港擔當着核心城市的角色，同時香港在物流、金融、旅遊、商貿及創新科技領域上都取得成功，並屬於世界頂級水平。況且，除了上述這些優勢之外，香港政治環境非常穩定，沒有出現過嚴重的事故，而且也沒有地震、海嘯、火山爆發、龍捲風等自然災害的問題；加上無論社會治安水平、司法制

度、言論自由開放程度，以及醫療技術方面於世界亦名列前茅，故此有能力的人才自然會希望到香港發展及居住。

無可避免與外來人競爭

隨着粵港澳大灣區的啟動，香港人所面對的競爭不單只本地人，同時需要面向大灣區內總數大約7,500萬的人口，未來各方面的競爭將會越趨激烈，預期香港的外來人口將會持續增加，房屋需求同時會被推高，樓價自然水漲船高。筆者相信未來日子，香港的住屋需求要與外來人競爭是無可避免的，香港的房地產未來的競爭將會更為劇烈。

細說大灣區樓市 橫琴仍處低水

唐劭忻 世紀21集團有限公司大灣區高級營運經理

橫琴及其他自貿區樓價一覽

自貿區	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
橫琴	27,131	31,079	39,658	42,399	44,530
前海	13,400	42,000	63,191	64,300	66,561
浦東陸家嘴	120,960	125,157	136,336	144,279	172,928

註：數字為每平米售價

中國當前有兩項重點發展重心，一個是「一帶一路」，一個就是粵港澳大灣區。粵港澳大灣區，由香港及澳門兩個特別行政區與內地9個城市組成，面積和人口的規模，得天獨厚的地理條件。良好的產業基礎，國家政策的傾斜，使得不少亞洲資金蜂擁而至，而世紀基建——港珠澳大橋的成功，更令珠海市的樓市炙熱了不少。

筆者最近不停幫公司拓展開發珠海中山，珠海作為唯一陸地連接香港和澳門的城市，本身的語言和氣候和香港十分類似，得到了不少香港資金的垂青。珠海的樓市成交主要分佈在四個區域，橫琴，香洲，金灣和斗

門。這次，我們先說橫琴。

教育產業助力未來樓價

橫琴是國家第三個自貿區，之前是上海陸家嘴和天津濱海，橫琴的優勢主要在於其即將享有的政策，主要是國家扶持和稅務優惠，毋庸置疑，將會是國內外財團和公司作為總部所在的考慮之一。截至到2018年底，橫琴擁有市場主體已經超過六萬家，註冊資本近1萬億，引進世界500強企業113家，比如谷歌，115家全國500強企業，2,744家港澳企業，6,547家金融企業，這些公司會帶來相當一部分高端人才和其家屬，所以連帶

需要驅使不少醫療和教育集團也紛紛插旗橫琴，比如哈羅中學、威雅公學、皇馬、麻省醫院、澳門大學。在中國，學區一直是樓價的一個支柱，而橫琴的教育產業，會讓其住宅供不應求。

橫琴總共才106平方公里，其中只有百分之三十的土地可以開發，而規劃住宅用地只有百分之三，無論未來橫琴的商用和住宅物業，都是供不應求的，橫琴註冊公司需要實體地址，而公司員工住宿，客人來訪則需要酒店，平日生活如餐飲娛樂都需要物業配套支持，但是，投資橫琴還是要注意很多自身的問題。

政策完全落實可期

首先，橫琴的政策並未完全落實，雖然筆者覺得這是早晚的事情，可是租務市場卻是十分現實的，所以橫琴現在空置率十分高，而投資總價也相對較大，如果投資者需要租金回報較快的投資，筆者會建議選一些成熟的城市或地區，而就是因為較低的租務回報，所以橫琴現在的樓價依然處於一個低窪

位，而爆炸力的體現則在於國家落實政策的時間，以國家對橫琴的重視程度，指日可待。

珠海政府現在提出的保十琴概念，指的是保稅區、十字門商務區、橫琴，如果對橫琴的樓市嚮往，保稅區的公寓和寫字樓，也在當前投資客考慮之列。這些寫字樓，會承擔橫琴輔助的功効，比如公司地方不夠，需要一部分同事在附近辦公，住宅太滿，但又不想住在離公司太遠的地方，十字門和保稅區與橫琴的距離十分近，而橫琴隧道(原馬欄山隧道)的落成使得來往橫琴更加方便。

珠海作為宜居城市，飲食，氣候，地理，文化，語言，對香港人的吸引力的確不小，



橫琴總共才106平方公里，其中只有百分之三十的土地可以開發，而規劃住宅用地只有百分之三。資料圖片

可是現在物業中介市場上良莠不齊，投資客誤信黑心中介也是屢見不鮮，筆者總感覺，如果中介行業不自律，短視的推薦一些行內明知是劣質的產品給顧客，不說辜負顧客人的信任，這樣的公司也只能曇花一現。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。