

貿戰拖累 甲廈成交急瀉32%

市場氣氛逆轉 下半年價格走勢或跌10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中美貿易戰惡化,本港各類物業交投全數下跌!據代理統計,十大屋苑過去兩日交投只得3宗,較5月初貿戰惡化前的8宗大跌六成;甲級寫字樓所受的衝擊較住宅更甚,統計5月50大甲廈錄得15宗買賣,按月急瀉32%,而該15宗買賣中一半在5月初成交,可見貿戰惡化後市場投資氣氛急速凍結。業界預計,交投短期內將持續低迷,下半年甲廈樓價會倒跌5%至10%,抵消年初至今的升幅,全年變成無升跌。



上月甲廈成交若以區域劃分,港島區6宗買賣均屬中環中心,其餘各指標甲廈均未錄得任何成交個案。 資料圖片

50大指標甲廈成交量變化

時間(年/月)	成交量(宗)
2018年4月	25
2018年5月	14
2018年6月	18
2018年7月	17
2018年8月	19
2018年9月	10
2018年10月	6
2018年11月	8
2018年12月	4
2019年1月	13
2019年2月	9
2019年3月	19
2019年4月	22
2019年5月	15

製表：記者 顏倫樂

貿易戰再度惡化,早前交投回暖的甲廈市場,氣氛亦明顯降溫。綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示,5月份50大甲廈錄得15宗買賣,較4月份的22宗急挫32%,創近4個月的新低。值得注意的是,5月成交中約一半是來自5月初,即中美關係惡化之前,反映貿易戰對商廈市場有一定影響。

上月43甲廈「零成交」

5月的甲廈成交中,單計中環中心的買賣個案已經佔去6宗,按月上升1倍。若以區域劃分,港島區上月錄得6宗買賣,這意味着除了中環中心之外,其餘各指標甲廈均未錄得任何成交個案,屬近月罕見。

九龍區上月錄得7宗買賣,新界區則錄得2宗。而整個5月份,市場有43座甲廈未錄成交個案,數目屬於近半年的新高。

前景未明 買賣擱置

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出,承接3月、4月份市場回暖之勢,5月初甲廈交投仍活躍,但美國總統特朗普5月初突然宣佈調高內地進口貨品的關稅,商廈交投氣氛也即時降溫。

中原(工商舖)董事總經理潘志明昨日亦指出,過去3月及4月甲廈交投活躍,單計中環中心,22樓及33樓都有投資者推出單位放盤,並錄得理想銷情,

兩層合共售出約8伙。但自從5月中美貿易戰惡化後,市場氣氛逆轉,許多傾談中的甲廈交易都擱置,或者凍結買賣磋商,甲廈交投急速轉靜。

他表示,貿易戰影響下,經濟前景變得不明朗,投資者傾向觀望後市發展,又或者希望用一個較低的價格入市,平衡風險;但同時甲廈業主卻普遍屬於實力較雄厚人士,他們目前亦在觀望事態發展,叫價未見回落,導致最近買賣陷入拉鋸。他估計甲廈交投的淡靜仍會持續到6月及7月,價格暫時不會出現大跌,後市發展要視乎中美貿易戰的走向。

潘志明分析,過去購入甲廈的人士,主要為國際機構或公司等購入自用,又或者長線投資者買入收租,投資氣候的轉變會直接影響其成交量,是故近期交投顯著回落。

零售欠佳 商舖成交

除了甲廈外,他觀察到商舖成交亦屬於買戰下受影響較大的非住宅物業,因為貿易戰亦影響市場消費意慾,導致近兩個月零售業銷貨額並不理想,影響舖位投資者入市意慾。

他指出,今年至5月,甲廈價格已經上升約5%至10%,但下半年在買戰陰霾下,預測不少業主或者會止賺離場,拖低甲廈售價,令上半年的升幅全數被「蒸發」,下半年預料會倒跌5%至10%,全年甲廈樓價走勢或只會橫行無升跌。

二手陰雲佈 成交跌至23周新低

香港文匯報訊(記者 殷考玲) 中美貿易戰短期難以解決,拖累股市動盪,加上居屋及「白居二」於上周四開始接受申請,鎖緊個別地區細價樓的購買力,導致6月首個周六日(6月1至2日)二手成交僅得零星成交,據美聯、中原各自的10大屋苑資料顯示,兩者周六日各只錄得3宗二手成交,交投量同創23周新低。

居屋一手齊「搶奪」

美聯統計6月份首個周六日10大藍籌屋苑只錄3宗買賣成交,較上周六日的6宗下跌50%,連續兩周六日僅錄單位數水平,並且創自去年12月22及23日周六日後23周新低,當中更有7個屋苑零成交。至於按15大屋苑計算,則錄得5宗成交,較上周六日的9宗亦下跌約44.4%。

美聯物業住宅部行政總裁朱少明昨表示,環球經濟波動,恒指失守27,000點關,貿易戰前景未明,使樓市增添觀望氣氛。即使剛性需求持續,現時平均二手樓價較今年低位已升逾10%,而新盤貼市價推搶去不少二手購買力,加上普遍二手業主叫價維持硬淨,導致買賣拉鋸,出現價跌量跌局面。隨着6月份多個新盤部署推售,以及新居屋申請凍結部分上車購買力,二手交投將在低位反覆徘徊。

中原地產十大屋苑本周六日同樣錄得3宗成交,按周再跌57%,交投量

近期二手成交下跌原因

- 貿易戰短期難以解決,拖累股市動盪,打擊入市意慾
- 5月底居屋及「白居二」接受申請,凍結部分上車購買力
- 發展商新盤以貼近二手價推盤,搶去二手購買力
- 二手盤業主叫價硬淨,議價空間減少
- 六月份有多個新盤部署推售,市場焦點落在一手市場

香港文匯報記者 殷考玲 整理

創23周新低。當中有7個屋苑「捧蛋」,只有黃埔花園、沙田第一城及嘉湖山莊各錄得1宗成交。

短期內難有起色

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱,市場憂慮貿易戰會拖累經濟前景,樓市買家或認為「遲買會平」,導致樓市觀望氣氛濃厚。而且近日發展商積極推售貨尾,本周末一手市場錄得近150宗成交,銷情理想,吸走二手市場購買力;加上逾4,800伙新居屋正接受申請,凍結大量購買力,尤其對中小型住宅造成明顯打擊,二手交投明顯放慢,預計短期內難有起色。

香港置業十大二手指標藍籌屋苑僅錄得1宗成交,按周跌83%。香港置業行政總裁李志成認為,新居屋申請熾熱反映樓市剛需強大,加上6月份多個全新盤正緊密部署登場,相信有望帶動樓市氣氛升溫。

利嘉閣十大指標屋苑也只有3宗二手買賣個案,較對上周六日的8宗大減63%,創自去年12月下旬以來的22周新低。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為,雖然中美貿易談判形勢急轉直下,但普遍業主叫價未見有大調整,難以吸引資金進場,不過他指出若未來一兩周沒有出現重大利淡消息,假日二手屋苑交投可望企穩回升。

新盤兩日錄128宗成交

一手方面,周六日兩天錄得約128宗成交,大部分集中在周六,當日錄得約114宗成交,主要來自南豐旗下將軍澳日出康城LP6,當日發售100伙住宅單位,單日售出83伙,佔兩日成交量的65%。嘉熙於周六推出38伙以先到先得形式發售,兩日亦售出13宗成交。而周日一手只錄得14宗零星成交。

弱勢難轉 港股料迎「六絕月」

香港文匯報訊(記者 周紹基) 美國威脅向墨西哥加徵關稅,又宣佈6月5日起取消印度貿易優惠待遇,消息拖累上周五美股大跌,道指跌1.4%,失守200天均線。道指已連跌六周,並創下過去9年來最大的5月跌幅。不過,港股在美國上市的預託證券(ADR)則輕微上升0.1%,令今日恒指有望高開約35點。但由於美國擴大對全球的貿易戰,勢將打擊投資氣氛,令6月份的港股也較難扭轉弱勢,使「六絕月」出現的機會大增。

騰訊(0700)ADR較港股收市高0.4%,但油價下瀉,令中石化(0386)及中海油(0883)較港股收市低0.7%及0.4%。摩通首席經濟學家Michael Feroli表示,若美國繼續加徵關稅的行動,將拖累美國經濟增長,間接促使聯儲局放寬貨幣政策。

他解釋,全球商業信心已受打擊,聯儲局或需減息對應,估計聯儲局最快要在9月及12月減息兩次。

資金續入債市避險

市場避險情緒繼續升溫,金價曾觸及1,306美元一盎司的7周高位,油價則憂慮貿易戰蔓延,美國期油重挫5.7%報每桶53.36美元。債息倒掛情況持續惡化,反映資金繼續進入債市。

第一上海首席策略師葉尚志認為,在避險情緒佔主導的情勢下,股市在6月也難有大起色,然而,在早前已率先下跌的A股及港股,估計對某些負面消息已有較強的「抵抗力」。

事實上,滬指已終止了早前連跌五周的走勢,過去一周回升了1.6%。港股亦跌穿了27,000點水平,博反彈的空間有較大機會出現。葉尚志提醒股民,指部分通過了跌市考驗的強勢股,以及嚴重超跌但已從安全邊際提升的優質股,可以多加注意。

他舉例指,總結港股5月份,恒指累跌了9.4%,國指更累跌了10%。在大跌市下,防禦性強的高息股,如房託股和公用股都受惠於資金流入,股價相對堅挺,其他在「五窮月」逆市走高的股份,只是寥寥可數。在為數不多、抗逆能力較強的股份中,便包括了中生(1177),該股在5月份累漲了5%,並且是連漲第5個月。

葉尚志認為,大跌市往往是「疾風知勁草」的好時刻,對於有能力逆市上行的股份,都會是大市好轉後,首批獲資金回流的股份。除了中生外,在5月份能逆市上升的,包括有統一(0220)和中芯(0981),他指這些「逆市奇葩」皆值得跟進。

後市勿盲目樂觀

至於6月份的市況,訊匯證券行政總裁沈振盈直言,在目前政治市下,港股只會繼續尋底,6月份或先下試25,800至26,000點區間,就算公用股也不能倖免,股民應想辦法減磅或對沖風險,建議分注做淡倉,因為很多不利因素正在發酵當中,包括中美兩國元首未必在20國集團(G20)峰會上會面,這將會嚴重打擊全球投資氣氛。他呼籲,在兩國元首會面前,股民不宜盲目樂觀。



受貿易戰影響,港股出現「六絕月」的機會大增。

港股ADR上周五表現

股份	ADR收報(港元)	較上周五港股變化(%)
匯控(0005)	63.92	-0.21
中移動(0941)	68.70	+0.36
中海油(0883)	12.73	-0.41
中石化(0386)	5.18	-0.73
聯通(0762)	8.23	-0.48
國壽(2628)	18.22	+0.09
中石油(0857)	4.34	-0.98
騰訊(0700)	327.34	+0.41
友邦(1299)	73.84	+0.26
建行(0939)	6.21	+0.19

製表：記者 周紹基

短線「選情主導」英鎊料續捱沽

恆生銀行投資顧問服務主管 梁君群

英國首相文翠珊上周宣佈辭職後,保守黨黨內隨即有11人宣佈參與角逐黨魁兼首相,包括前外相約翰遜(Boris Johnson)、現任外相侯俊偉(Jeremy Hunt)、環境大臣高文浩(Michael Gove)及前脫歐事務大臣藍韜文(Dominic Raab)等。

「硬脫歐派」佔上風 添下行壓力

目前英國民調結果及博彩賠率均普遍顯示,約翰遜的呼聲最高,支持度遙遙領先其他競逐者,而脫歐立場現已成為英國首相候選人之間的分界線。約翰遜屬硬脫歐派,於上周五宣佈參選時聲言雖會爭取最佳的脫歐協議,但最終不論能否達成協議,英國必將在10月31日離開歐盟。相對而言,約翰遜除了較受留歐派抨擊外,保守黨人對其看法亦較為分裂,黨內的溫和派內閣成員正發起「反約翰遜運動」,批評約翰遜主張硬脫歐,嚴重損害英國國家利益。

按照選舉流程,保守黨議員將首先從多名候選人中選出兩人,然後交由約12萬名黨員投票選出黨魁,而新黨魁將最遲於7月20日就任英國首相。英鎊短線走勢預期將由選情主導。市場料高度關注保守黨人的表態及候選人的政綱。如最終由約翰遜或其他主張硬脫歐的候選人出任首相,英國無協議脫歐的可能性將上升,英鎊或面臨沽壓,再度下探今年低位約1.24美元水平。

大選或提前 鎊匯前景更複雜

事實上,文翠珊下台除了令英國硬脫歐機會更大,更可能導致英國提前大選,或會令英鎊前景更複雜。工黨已表明在目前情況下,任何人出任首相均應該獲得全國授權,故新首相上任後,將會提出不信任動議。況且,英國國內對脫歐立場始終未有共識,可以預期,即使新首相反對硬脫歐,亦未必能打破僵局。技術上英鎊兌美元受制於200天平均線,預料短期重返1.30之機會不大。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)