

經濟衰退驚嚇 樓價登頂回落

CCL 16連升告終 貿戰發展左右後市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）貿易戰打殘製造業，IMF及世界銀行相繼下調環球經濟增長預測，經濟衰退的幽靈正在徘徊。上周創歷史新高的中原城市樓價指數CCL，昨日公佈最新回軟0.25%，終止十六周連升。中原地產指出，三大指數今周齊跌，反映中美貿易戰惡化對樓市的影響開始浮現，不過今周跌幅輕微，相信樓價並非轉勢向下，預計未來樓價由連升轉為高位爭持，直到中美貿易談判有明顯進展。

反映本港樓價的中原城市領先指數CCL，最新報188.95點，自上周創新高後，今周回軟0.25%，十六周連升斷纜。報告指，昨天公佈的指數，是根據5月27日至6月2日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有近七成的交易是在5月13日至5月19日簽臨時買賣合約，即是5月6日美國宣佈調高中國商品入口關稅後第一周市況。

大型單位連續3周創新高

除CCL下跌外，CCL Mass同樣回軟，按周下跌0.73%，報189.98點。至於CCL(中小型單位)報188.49點，上周創新高後，今周回軟0.57%。早前三大整體指數齊升16周，創出歷史最長齊

升。另外，CCL(大型單位)報191.25點，按周升1.38%，連升5周共5.94%，兼連續3周創歷史新高。數據顯示豪宅樓價升勢持續，支持樓價於高位企穩。

黃良昇料需待貿談進展

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)今周齊跌，結束三大整體指數齊升16周。中美貿易戰惡化對樓市的影響開始浮現，CCL及CCL(中小型單位)上周創新高後回軟，但跌幅輕微，CCL仍為歷史次高，相信樓價並非轉勢向下。他預計，未來樓價由連升轉為高位爭持，直到中美貿易談判有明顯進展。

從地區來看，新界東CCL Mass報200.59點，按周升0.82%，連續4周企穩200點上下。港島CCL Mass報196.96點，按周跌0.25%，連續4周企穩197點上下。新界西CCL Mass報170.66點，按周跌1.05%，連升5周後回軟，兼連續4周企穩170點上下。九龍CCL Mass報185.11點，按周跌1.65%。

港九新界 新界東獨升

今周四區指數一升三跌，上周兩升兩跌，早前連續六周三升一跌，分區樓價升勢遇上阻力。四區之中，港九市區樓價較接近自己歷史高位，港島相差0.52%，九龍相差1.90%。新界東相差3.94%，新界西相差3.58%。

另一邊廂，美聯樓價指數卻錄得升幅，最新5月29日至6月4日報176.88點，連升15周，按周再升約0.82%，較四星期前升約3.55%。若與今年低位相比，已累升約11.77%，並較去年高位176.54點高出0.19%。

美聯樓價指數繼續連升

若以3區劃分，上周樓價升幅最大的是新界區。該行新界樓價指數最新報167.59點，按周升約1.08%，較年內低位累升約15.8%。港島樓價指數報188.34點，按周升約1%，較年內低位錄約7.14%升幅。九龍樓價指數按周升幅最少，報170.06點，升0.38%，若與該區年內低位相比，上升了約11.84%。

貿戰啟動後CCL指數走勢



新地郭基輝：憂貿易戰科技戰衝擊

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 南沙報道）中美貿易戰持續升溫，新地執行董事郭基輝昨坦言，擔心貿易戰變成科技戰，對香港樓市造成衝擊。

回顧4月底時，郭基輝還表示估不到香港樓市反彈得如此快。相隔一個多月，中美貿易戰惡化，港股於5月挫近2,800點，他預期，樓價走勢跟恒生指數走勢，若恒指平穩發展，樓市亦會相對平穩，若恒指波幅較大，認為經濟及樓市並不會獨善其身。

他認為如中美貿易戰再升溫，市場會充斥不明朗因素，未來樓價走勢仍視乎貿易戰、科技戰去向，目前較擔心未來對本港的衝擊及樓市走勢，惟希望市民置業情緒無大變動。



■郭基輝 香港文匯報 記者梁悅琴 攝

貿戰禍延 香港難掂

中美貿易爭端上月起突然升級，令樓市形勢急變，終在本周的CCL得到印證。不過，美國總統特朗普反覆無常，中美貿易戰況難以預計，未來樓市發展，卻很大程度仍繫於貿易戰的發展。從貿易戰目前已造成的破壞來看，即使G20峰會中美元首會面有好消息，中美互相加徵的關稅、美國「封殺」華為等措施，也不大可能完全取消。其「戰火」已對經濟造成實質損害，更不會很快得到恢復。

中美互駁火 港貿易急跌

美國5月10日起宣佈啟動對2,000億美元自中國進口商品關稅提高至25%。中國隨即亦宣佈反制措施，自6月1日起，對已實施加徵關稅的600億美元清單美國商品中的部分，提高加徵關稅稅率，分別實施25%、20%或10%加徵。對之前加徵5%關稅的稅目商品，仍繼續加徵5%關稅。美國以「封殺」華為還招，中國則制訂「不可靠外資清單」及放風收緊稀土出口來反制。特朗普昨又重申，威脅將對另外價值約3,000億美元的中國輸美商品加徵多達25%的關稅。

中美連場大戰，拖累近期股市大瀉，本港最新的出口及零售數據均下挫，政府4月本港整體出口和進口貨值分別下跌2.6%和5.5%，較市場原預期分別升0.1%及跌0.1%為差，本港出口貨值更是連跌6個月；4月的零售業總銷售價值的臨時估計為377億元，按年下跌4.5%，已經連跌3個月。5月的日經香港採購經理指數(PMI)4月由48.4跌至46.9，創下2016年6月以來的最低水平。

香港中小型企業聯合會永遠榮譽主席、香港金邊實業董事總經理劉達邦指出：「旗下工廠自去年11月以來，一張美國單都接不到，現時營商環境不止困難，直情是嚴峻」。他認為，中美貿易戰一日未解，數字只會一個月比一個月差。國際貨幣基金組織(IMF)及世界銀行近日都下調世界經濟增長預測。其中，IMF總裁拉加德本周三在華盛頓的美國企業協會演講，指貿易緊張局勢升級可能會破壞全球經濟增長的擔憂，正在成為現實，會導致世界經濟廣泛的放緩。在4月，

國際貨幣基金組織6個月內第三次下調全球經濟增長預測，將增速預期下調至金融危機以來的最低點，理由包括美國和中國之間的貿易談判破裂等下行風險。

經濟走下坡，本港樓市亦開始露疲態，5月初新盤交投仍相當火熱，但到月中開始已見放緩，之後發展商未敢貿然推新盤，一二手樓市則不斷出現撻訂個盤。Oxford Economics Ltd.經濟學家Tommy Wu認為，樓價難以繼續高企，未來數月甚至更長時間裡情緒可能變得更謹慎，如果股市繼續受壓，特別是如果美中貿易緊張局勢沒有大幅緩解的跡象，樓價就會下跌。

哈佛教授憂港樓成「冰島」

另一位著名經濟學家、哈佛大學教授Carmen Reinhart也直指香港樓市的泡沫，稱香港有「許多元素讓人想起愛爾蘭、西班牙、冰島」。上述三國都在2008年的金融海嘯中沒頂，冰島更成為全球第一個「國家破產」的國家。香港樓市今次能否避過一劫？

■香港文匯報記者 蔡競文

■湯文亮指，不少開廠的朋友隨時持有超過十個單位。 資料圖片

湯文亮：廠家朋友賣樓應對貿戰

香港文匯報訊（記者 黎梓田）早前多次發表看淡樓市言論的紀惠集團行政總裁湯文亮，曾表示「五窮六絕」月份不是買磚頭的好時機，但畢竟「名人愛磚頭」，上月仍然斥資買入港島區豪宅。土地註冊處資料顯示，湯文亮購入之物業為大潭陽明山莊11座中層67室，面積2,049方呎，連車位成交價為6,950萬元，呎價33,919元。據悉，湯文亮只需付約295萬元印花稅，即樓價4.25%。換言之，湯氏今次是以首置名義入市，即慳辣稅747萬元。

首置買陽明慳辣稅747萬

香港文匯報記者昨向湯文亮查詢時，他回覆指，不怕買入單位後價值大跌，這是用作長線投資，而且今年在股市賺了些少錢，可以用現金成交，基本上不會問銀行借錢。另外，由於新樓空置稅，地產商會減少建豪宅，豪宅價就算不升都會保持平穩。

對於CCL回軟，湯文亮表示，中原指數在5月下旬成交量急跌，顯示已經是強弩之末，就算美國沒有加徵關稅，樓價亦會下跌，或者遲多兩

個星期。如果沒有貿易戰，這反而是好現象，樓市會在8、9月再上升。不過，如果貿易戰爆發，一切又不同，中原指數可能會繼續下跌，年底時與年初相差不會太遠。

現階段一動不如一靜

湯文亮又指，見到有廠家朋友開始賣樓，套現應對貿易戰。他表示，近日市場上有不少中型單位出售，那些業主已經持貨多年。雖然有朋友認為中美貿易「戰火連天」，但影響樓市的有利因素仍然沒有變化，在現階段應該一動不如一靜，但亦有內地廠家已開始賣樓套現，希望捱過貿易戰。

湯文亮透露，不少開廠的朋友隨時持有超過十個單位，他們雖然繼續做廠，但已今非昔比，每一年沒有虧蝕已經「偷笑」，而近年低端的工序已被內地人取代。貿易戰對他們亦有影響，由於美國訂單減少，大廠低價搶細廠的訂單，就算數量不多亦照搶，所以內地細廠很難生存，但要那些廠家放棄他們的基業很困難，他們寧願賣一層樓來支持工廠，所以市場上中型單位放盤增加。

新地大灣區擁3千萬呎項目



■廣州市委常委、南沙區委書記蔡朝林，南沙區委副書記、區長董可，新鴻基地產執行董事郭基輝等為新地南沙慶盛項目培土。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 南沙報道）粵港澳大灣區發展規劃綱要出台後，新鴻基地產於廣州南沙慶盛首個綜合商業發展項目昨日舉行奠基禮。新地執行董事郭基輝表示，集團未來會積極參與投資大灣區標誌性綜合商業發展項目，不計香港，集團目前及即將於區內動工項目總樓面達3,000萬方呎，希望可以帶動區內城市升級轉型。

他稱，新地在大灣區每個主要城市都有項目在密切洽談中，並不會圍繞純住宅項目發展，而是考慮如何替城市服務及增值，以達至雙贏，幫助有關城市及其產業轉型，故會尋找商住並存的綜合

體項目，尤其是以公共交通導向型發展(Transit Oriented Development)的綜合體項目。

南沙項目投資60億人幣

他指出，集團看好南沙前景，皆因南沙位處 港澳大灣區中心，當地政府積極配合國策招商引資，將慶盛打造成人工智能、智慧新創中心、商業服務及高等教育中心，又引入香港科技大學開設分校。集團所投資的南沙慶盛綜合商業項目，總樓面約355萬方呎，總投資額60億元人民幣，將包括建有樓高250米(約60層)的南沙最高商廈，及有約86萬方呎

樓面的商場，結合項目擁有四線交匯的交通優勢，而在慶盛乘坐高鐵到香港西九龍高鐵站只需一小時，可直達新地另一地標項目香港環球貿易廣場，料將吸引人工智能產業，金融服務業進駐，幫助南沙區升級轉型。

財務非常謹慎，也有充足現金流及龐大賣樓收益，今個財政年度的賣樓收入已超過每年目標400億元、租金收入也有200億元以上，不太受有關政策影響。

對於內地收緊積極投地發展商的融資，他重申，新地財務非常謹慎，也有充足現金流及龐大賣樓收益，今個財政年度的賣樓收入已超過每年目標400億

元、租金收入也有200億元以上，不太受有關政策影響。

商業項目需挑選好地方

談到新地鍾情尋找大灣區商業綜合項目投資機遇，對區內商業樓宇前景有何看法？他坦言，每個城市都有機會出現商業樓宇供應過剩問題，大灣區都面對此問題，直言商業項目一點都不易做。他又指，現時網購行業生意走下坡，新地要趁機發展優勢，有需要挑好地方，集團會策略性地尋找標誌性重點地段來投資，帶領顧客有不一樣的體驗及創新元素。