暴力衝擊樓市 二手成交急凍

十大屋苑兩日僅零星成交 將軍澳新都城捧蛋

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近期大型示威及暴力活動頻繁，令近月來處於低位橫行的二手樓市，再跌進低谷。剛過去的周六、日，旺角、將軍澳及西環等區均有遊行活動，四大代理數據顯示，十大藍籌屋苑成交均處低單位數，介於2至4宗之間，其中將軍澳的新都城因示威活動全軍覆沒，各代理行多個指標屋苑亦「捧蛋」。四大代理均指，近期的大型衝突事件續加劇市場觀望情緒，令二手成交陷於低迷。

十大屋苑剛過去兩日交投

代理	成交宗數(變幅)	將軍澳新都城成交宗數(變幅)
利嘉閣	4(–)	0(⬇1)
美聯	3(–)	0(⬇1)
中原	2(⬆1)	0(–)
港置	2(⬇1)	0(⬇1)

製表：記者 周曉菁

■暴力示威頻繁，令二手樓市再跌進低谷，剛過去兩日，四大代理在將軍澳新都城更未有任何交投。

有中原將軍澳分行職員表示，昨日睇樓客有所減少，但拒透露具體減少比例，且相信示威路線中的部分分行影響甚大。四大代理數據顯示，剛過去的周末兩日將軍澳新都城（十大屋苑之一）未有任何交投，而前周末，利嘉閣、美聯和港置三代理，在新都城各促成1宗二手個案。而據中原地產上周五公佈，新都城周末日的預約睇樓量下跌22.2%，報35組預約；此外，中原網站顯示，7月新都城共獲17宗成交，較去年同期的21宗縮減兩成。

中原十大屋苑於剛過去的周末兩日僅錄得2宗成交，較前周升1宗，8個屋苑錄零成交，僅太古城及黃埔花園各錄得1宗交投。

中原：買家入市態度猶豫

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，社會運動遍佈各區，買家入市態度猶豫，令二手成交量收窄，十大屋苑成交量連續兩周低位徘徊。更有買家期望業主願意就此大幅減價，但業主只願意擴闊議價空間至1%至4%，造成買賣雙方拉鋸局面。

利嘉閣：成交量難有驚喜

利嘉閣十大屋苑於剛過去的周末日錄得4宗成交，按周沒有升跌，連續13個周末錄得單位數。總裁廖偉強指出，二手市場受到反修訂《逃犯條例》引起的社會運動所影響而變得呆滯，成交量持續低位徘徊，而近期一手新盤開售，當中部分向隅客回流二手市場，成為二手成交主要客源之一；而按現時市場情況，二手成交量短期內難有驚喜，未來走勢要視乎後市變化而定。

港置：成交仍靠新盤支撐

新盤銷售亦冰凍二手市場。港置行政總裁李志成表示，新盤市場承接力保持，白石角新盤朗濤周末次輪銷售近沽清，為樓市帶來正面刺激。尤其新盤推出多項按揭優惠吸引買家入市，二手交投難有起色。港置剛過去的周末兩日合共錄得2宗成交，按周跌逾33%，成交持續偏軟。

內憂之下，外患也為樓市增添陰霾。美聯住宅部行政總裁布少明認為，中美貿易戰進展反覆，外圍經濟大幅波動，樓市觀望情緒拾級而上。美國剛落實減息0.25厘，對樓市屬利好消息，相信待社會氣氛好轉後，買家將重拾入市信心。不過，廖偉強則擔心，即使美國宣佈減息0.25厘，也未能刺激買家入市，他們依然流向一手市場為主，加上二手業主叫價硬淨，出現業主及買家互相拉鋸的形勢，令二手成交減少。

四大代理評大型衝突對樓市影響

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：
社會運動遍佈各區，買家入市態度猶豫，令二手成交量收窄，剛過去的周末十大屋苑成交量連續兩周低位徘徊。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：
中美貿易戰進展反覆，外圍經濟大幅波動，加上本地政治爭拗仍未解決，樓市觀望情緒拾級而上。

利嘉閣地產總裁廖偉強：
十大屋苑剛過去的周末錄得的成交宗數與前周相同，但仍然處於低水平橫行，加上社會運動所影響，二手市場成交量短期內難有太大驚喜出現。

香港置業行政總裁李志成：
美聯儲減息後，新盤市場承接力保持，白石角新盤朗濤剛過去的周末次輪銷售近沽清，為樓市帶來正面刺激，不過本港政治事件持續，個別地區睇樓活動受影響，短暫窒礙二手交投，令十大屋苑二手表現失色。

財爺：經濟恐陷衰退 打工仔飯碗碎

■陳茂波稱，本港經濟陷入衰退的風險正逐步增大。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）貿易戰已經拖累本港出口，而近月發生的連串大型衝突及暴力事件，進一步打擊社會消費及投資意慾，令經濟雪上加霜。財政司司長陳茂波昨在網誌指出，本港經濟陷入衰退的風險正逐步增大，第二季本港的經濟按季負增長0.3%，若第三季繼續呈負增長，則技術上本港會陷入經濟衰退。並指暴力持續，可能還累及打工仔飯碗被打碎。

陳茂波指出，統計處上周公佈今年第二季本地生產總值(GDP)。若與去年同期比較實質增長0.6%，繼續是十年來的低位。這按年增速看似與首季看齊，但經季節性調整後按季計算實際上已呈現0.3%的負增長，因為今年首季跟去年第四季相比是按季增長1.3%，即經濟在第二季缺乏增長動力。

投資氣氛低迷 外需續疲弱

細看當中的主要組成環節，本地固定資本形成總額連跌三季，第二季的按年實質跌幅達12.1%，反映投資氣氛低迷。外部需求持續疲弱，貨品出口按年實質跌幅由首季的3.7%擴大到第二季的5.4%，其中六月份的貨物出口量更下跌約10%；貨品進口實質跌幅更由4.2%擴大到7%。

陳茂波認為，中美在貿易及科技範圍的摩擦，除了打擊到香港的外貿表現外，亦已明顯影響了亞洲區內的貿易和生產活動。上周五，美國總統特朗普更宣佈，向價值3,000億美元的中國貨品由九月一日起徵收10%關稅；內地亦已隨即表示，如果美方加徵關稅措施付諸實施，必會採取必要的反制措施。「可以看到，環球經濟下行風險增加，對香港的影響亦不斷加深。」

本地方面，陳茂波指上季的私人消費開支僅輕微增長，零售數字則更為疲弱，前景絕對不樂觀。零售業總銷貨價值按年跌幅，由5月份的1.4%，顯著擴大到6月份的6.7%。其中，消費金額較大的項目跌幅尤為顯著，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物六月份的銷貨價值大跌17.1%；電器及其他未分類耐用消費品跌16.1%，而服裝則跌8.2%。

零售轉差 飲食業價量齊跌

飲食業亦面臨很大挑戰，本港食肆總收益在第二季為287億元，按年下跌0.4%，經季節性調整後與上季比較，更下跌4.6%，是十年來最差的情況，而且更是自2009年以來首次再出現價量齊跌的現象。面對商舖租金及人工等固定成本高企，這將對餐飲食肆帶來很大的經營壓力。

陳茂波表示，暴力衝擊亦增添了零售市道的壓力，以上種種將影響整體經濟、企業尤其是中小企的營運和資金周轉，以及打工仔收入，甚至飯碗。如果情況持續，需供養家中孩子及長者的中產和基層打工仔，將面對更大的「搵食」壓力。

衝突持續 零售股看淡

■黃國英稱，面對亂局，建議關注一些雲計算相關的股份。 周曉菁 攝

近兩月跌幅較大的零售及自由行概念股

股份	上周五收(元)	6月10日以來累積變幅
卓悅控股(0653)	0.134	–27.17%
佐丹奴國際(0709)	2.67	–21.93%
I.T.(0999)	2.88	–21.53%
九龍倉置業(1997)	47.80	–13.48%
太古A(0019)	86.10	–12.37%

製表：記者 岑健樂

香港文匯報訊（記者 周曉菁、岑健樂）近月本港接連發生的遊行、示威與暴力衝擊事件打擊社會消費氣氛外，也波及個人遊，內地遊客憂慮人身安全減少來港意慾，對零售與股市的負面影響已逐漸浮現。政府統計處上周公佈，6月零售業總銷貨價值為352億元，按年下跌6.7%，累計已連跌5個月，較預期下跌1.9%的跌幅為大。有商戶反映生意大減近半，自由行概念股卓悅控股（0653）自6月9日大型衝突以來，累跌27%，業內續看淡零售股前景。

黃國英：避開與貿戰相關股

豐盛金融集團資產管理董事黃國英昨於富途證券講座時指出，本港示威行動頻繁，中短期令本港零售環境受影響，莎莎（0178）、周大福（1929）等本地零售股的防禦性較低，建議股民避開零售股。與此同時，上周美聯儲減息，美國政府也宣佈將對3,000億美元的中國商品徵收關稅，黃國英表示，他個人會盡量避開銀行、資源及宏觀經濟相關股份，也會避開與貿易戰相關性較高的股份。

面對亂局，他建議想入市的股民，可關注一些雲計算相關的股份。同時他也看好收租股和地產股。黃國英舉例，恒隆（0101）在內地業務佔比重較大，收租穩定增長，看好其未來表現；中國人壽（2628）上半年投資收入上升，也看好其未來股價表現。

珠寶首飾鐘錶銷售大插水

事實上，在暴力衝擊以及貿易戰等影響下，股市及社會消費氣氛已經受到影響，政府統計處上周公佈，6月零售業總銷貨價值為352億元，按年下跌6.7%，累計已連跌5個月，較預期的1.9%的跌幅為大。上半年零售業總銷貨價值的臨時估計按年下跌2.6%。

以主要類別來劃分，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物銷貨價值是「重災區」，按年跌17.1%，電器及其他未分類耐用消費品下跌16.1%；眼鏡店下跌11.9%；汽車及汽車零件下跌9.1%；服裝下跌8.2%；百貨公司貨品下跌6%；書報、文具及禮品下跌4.5%；藥物及化妝品按年亦跌4.1%；鞋類、有關製品及其他衣物配件下跌1.4%；食品、酒類飲品及煙草下跌1.3%；中藥下跌0.1%。

示威區店舖生意挫逾六成

政府發言人表示，零售業銷售在6月的跌幅擴大，反映本地消費情緒更趨審慎及訪港旅客人數升幅放緩。環球及本地經濟前景轉差，以及其他不利因素繼續影響消費情緒，零售業銷售的短期表現料會維持疲弱。近日的示威活動假如持續，將會進一步拖累零售業務。此外有商戶指出，個別示威區的店舖生意下跌高雙位數，即六成至八成。

卓悅股價近兩月累瀉27%

自6月9日的示威活動演變成大型衝突事件，之後大型衝突及暴力事件不斷出現，在旅遊旺區的店舖間歇性拉閘，生意大受影響，至今近兩個月來，不少零售股及與零售業相關的收租股，表現十分疲軟。其中，於盈警中表示業務受示威及社會動盪所拖累的卓悅控股累跌27.17%；同樣發盈警的佐丹奴國際（0709）累跌21.93%；I.T.（0999）累跌21.53%，技術上進入熊市。此外，收租股九龍倉置業（1997）也累跌13.48%；太古A（0019）累跌12.37%。

投行紛降港經濟增長預測

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 本港上周公佈第二季經濟增長僅有0.6%，是過去逾十年以來最差，近日多間大行亦相繼將今明兩年的經濟增長預測調低。其中星展將今年GDP增幅預期由原來的2.5%調低至零增長，明年增幅亦由2%降至0.5%。該行經濟學家指，若香港政局不確定性難以消除，則當地消費還將受到進一步的影響，最終將會滲透到緊張的勞動力市場，推高目前處於2.8%這20年低點水平的失業率。

星展：今年GDP料零增長

星展經濟學家Samuel Tse在報告中說，考慮到美中貿易緊張局勢的溢出效應，下調了對香港實際GDP增幅的預期。他預計2019年零售額會出現5%的下降。由於商店周末無法運營，顧客流量可能會減少，同時人民幣疲軟也會抑制內地遊客來港消費。該行預測目前失業率2.8%為20年來最低點，但若趨勢持續，最終會波及勞工市場，把失業率推高。

花旗：遊客窒步影響零售

花旗亦將香港今年經濟增長預測由2.1%下跌至1.5%，這已是上周以來的第二次下調。花旗的區域經濟學家Adrienne Lui表示，長期和蔓延的抗議活動，可能會阻止遊客到訪香港，並進而影響整個夏季的零售銷售。

美銀美林：經濟恐續受損

美銀美林則將今年的GDP預測從增長2.2%下調至0.8%，並將2020年的預測從2.7%下調至0.7%。該行經濟學家喬虹和Miao Ouyang表示，「內需走弱，以及內地加工貿易需求減弱，可能會對未來幾個季度的香港經濟造成損失。圍繞美中貿易協議的不確定性，也可能繼續打壓企業信心和投資，」該行指，自今年6月初起連續8周爆發示威事件，對本地旅遊、零售銷售，以至樓市均有影響。該行預期本港經濟在今年第三季仍然疲弱，並相信會看到更多不利經濟的影響。

大和：投資開支意外大跌

而大和也將本港全年經濟將由1.2%下降至0.7%，明年經濟則維持1.5%水平。該行指，第二季本港投資開支按年大跌12.1%，令人感到驚訝，較首季的7%跌幅更差，這更是自雷曼事件以來錄得的最大跌幅。