暴亂兩月 地產零售股失1900億

港股再跌穿26000 三周累瀉近三千點

香港文匯報訊（記者 岑健樂）港股兩連升斷纜，昨收跌181點，報25,939點，再度失守二萬六關。統計一周，受暴力示威活動越演越烈、中美貿易戰升級，及人民幣「破7」等影響，港股全周大波動，累跌979點或3.6%，也是連跌三周，累瀉2,826點或9.8%。自6月9日本港爆發大型示威活動以來，至昨日滿兩個月，其間暴力衝擊不斷，打擊營商活動及嚇怕遊客，零售及地產股重挫，香港文匯報統計13隻地產及零售股，市值合共蒸發1,911.03億元，其中自由行概念的卓悅（0653）大瀉33%最慘，商場概念的太地（1972）大挫19%，發展商新世界（0017）亦大跌18.47%。

■港股兩連升斷纜，再度失守26000點關口。 中新社

受隔晚美股上升所帶動，港股昨早反彈，恒指昨開報26,278點，升158點。其後恒指升幅一度擴大至193點，但這已是全日高位。惟內地昨公佈7月PPI按年跌0.3%遜預期，因此恒指其後持續下挫，午後恒指雖曾一度倒升3點，但其後再度下跌，更跌穿26,000點大關。恒指昨最終以全日最低位25,939點收市，跌181點或0.69%。大市成交則縮減至685億元。國企指數收報9,993點，跌47點或0.5%。

總結全周，恒指累挫979點或3.6%；大市連跌三周累瀉2,826點或9.8%。國指三周累挫915點或8.4%。

個別股份的表現方面，重磅股騰訊(0700)昨收報338.4元，跌1.17%。美國禁止聯邦機構購買華為、中興等5間公司的設備禁令將於下周二生效，受消息拖累，手機設備股受壓。其中，中興通訊(0763)曾大跌2.56元或11.74%，低見19.24元，收報20.1元，跌7.8%；瑞聲科技(2018)收報36.2元，跌2.4%；舜宇光學(2382)收報83元，跌0.06%。

3隻零售股瀉逾20%進熊市

另一方面，自6月9日本港爆發大型示威活動以來，至昨日(8月9日)剛巧滿兩個月，其間暴力衝擊不斷，打擊營商活動及嚇怕遊客，地產相關股以及零售股的股價都遭受重創。香港文匯報統計13隻地產及零售股顯示，市值合共蒸發1,911.03億元。其中，有3隻零售股更自6月6日起（即6月9日大型遊行的上個交易日）累跌達20%或以上，技術上進入熊市（**詳見附表**），包括卓悅（0653）、I.T（0999）與佐丹奴國際（0709）。至於其他股份的累計跌幅則大多跌逾10%。

多項利淡夾擊 後市續尋底

鼎成證券董事總經理熊麗萍昨接受香港文匯報訪問時表示，在中美貿易戰持續升溫、人民幣兌美元「破7」與香港社會衝突持續等負面因素夾擊下，港股難有良好表現，恒指本月不排除下試25,000點大關。

第一上海首席策略師葉尚志昨表示，香港社會衝突持續拖累零售業表現，令租務市場受壓。因此，他建議投資者應對本地零售、收租、房地產信託與地產等板塊保持謹慎觀望的態度，不要輕率入市，避免蒙受投資損失。

短期易跌難升 應保留實力

帝鋒證券及資產管理行政總裁郭思治表示，整個大市仍未真正回穩，目前仍存在很多不明朗因素，覺得大市要擺脫困局不易。由於現時港股處於反覆不明的市勢中，因此他建議投資者應盡量保留實力。至於投機性的短炒，若是輕注跟進無妨，只是要理性做好風險管理措施。

信誠證券聯席董事張智威同樣表示，大市連升2天後，9日由升轉跌，可見買盤力量開始逐漸變弱。他指出，港股正面對內憂外患，勢將打擊港股投資氣氛，預期短期內港股將易跌難升，目前投資者應選擇傾向保守。

社會衝突重創零售及地產股

	股份	昨收(元)	變幅(%)	6月6日以來變幅(%)	6月6日以來蒸發市值(億元)
零售股	卓悅(0653)	0.122	+3.39%	−33.33%	2.08
	I.T (0999)	2.78	無升跌	−24.46%	10.76
	佐丹奴(0709)	2.65	無升跌	−22.29%	12.00
	莎莎(0178)	1.90	−1.04%	−10.80%	7.12
收租股	太地(1972)	27.0	−3.40%	−19.28%	377.26
	九置(1997)	44.4	−2.63%	−18.08%	297.53
	希慎(0014)	34.0	−1.31%	−15.84%	66.97
房地產信託	冠君(2778)	5.55	−1.94%	−15.91%	61.52
	領展(0823)	91.0	−1.46%	−6.09%	124.48
發展商股	新世界(0017)	9.67	無升跌	−18.47%	223.99
	會德豐(0020)	46.2	−1.07%	−12.17%	131.14
	新地(0016)	112.0	−1.93%	−11.39%	417.16
	長實(1113)	53.55	−0.28%	−8.30%	179.02
				合計：1,911.03億元	

製表：香港文匯報記者 岑健樂

銀公：貸款質素仍良好

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）人民幣「破7」或導致中國企業外幣債務增加，外界關注會否影響本港銀行內地相關貸款質素，銀行公會署理主席陳銘僑昨表示，本地監管一向較嚴謹，銀行亦採取較保守策略，因此雖然貸款增速放緩，但目前貸款質素仍相當良好，暫未見因社會的大型事件令貸款質素出現惡化跡象。

人幣貶值料帶來影響不大

陳銘僑提到，美國將中國列為貨幣操控國，令市場大為意外，不過相信是象徵意義多於實際影響，主因美國已幾乎將所有中國進口商品加徵關稅，而部分對貨幣操控國的懲罰措施已實施，因此相信有關舉動對中國經濟影響不大。他亦認為人民幣「破7」只是一個心理關口，不相信人行會容許人民幣大幅或急速貶值，以免帶來眾多負面影響，反而更希望人民幣呈雙向波動。

香港銀行貸款方面，陳銘僑認為，由於外圍不明朗因素，整體銀行貸款增速放緩，料全年貸款只有低單位數增長。他強調本地銀行貸款以美元及港元為主，人民幣貸款反而不多，因此人民幣貶值料帶來影響不大。不過他提醒，下半年仍有眾多不利因素，包括中美貿易摩擦、英國脫歐進程等，均會影響企業投資意慾，香港作為開放金額體系或多或少會受衝擊，籲業界及市民提高風險管理意識。

美下半年或再減息1至2次

陳銘僑亦預期美聯儲年內或有1至2次減息機會，主要視乎貿易談判對美國經濟會否帶來影響，至於港息方面，因應聯匯制度，料港息不可能長期大幅偏離美息，不過在季結及大型新股招股等因素影響下，港元拆息表現波動，同時抽升得快，因此暫時見不到港銀有下調最優惠利率空間。

■陳銘僑稱，整體銀行貸款料全年只有低單位數增長。 馬翠媚 攝

二手減價增 周末預約睇樓跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港經濟面臨外憂內患，二手樓市表現相當不濟。反映樓價的中原城市領先指數CCL最新報188.43點，按周跌0.17%，連跌兩周。與此同時，受經濟前景不明、社會不穩等因素影響，市民置業意慾下降，二手樓減價個案增多，而周末日（今日及明日）的預約睇樓量則下跌。

樓價指數CCL連跌兩周

另外，中原地產前線分行資料，十大屋苑本周末(8月10日至11日)錄得約388組預約睇樓量，較上周430組大跌9.8%，睇樓量創今年新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日中美貿易戰惡化，本港社會運動持續，內憂外患困擾，抵消美國減息的利好作用。樓市觀望氣氛濃厚，買賣交投明顯減少。現時普遍業主未有明顯落價，惟議價空間稍增，荃灣區大型新盤日前公佈首張價單，以低於市場價推出，搶走不少購買力，令二手市況更添呆滯，相信短期內二手市況繼續於低位橫行。

帝庭居2房劈價10%成交

市場上二手減價個案增多，其中，新界西北屋苑均錄得減價成交，部分成交減幅更高達一成。美聯物業張國成表示，該行新近錄得元朗帝庭居劈價成交，單位為帝庭居10座中層A室，實用面積約519方呎，2房間隔。原業主叫價約620萬元放售約一個月，有見近日市況波動，原業主願提高議價空間，最終以558萬元成交，減幅10%，折合呎價約10,751元。

元朗西鐵站附近物業一向備受用家追捧，近期二手市場議價空間也增加。中原地產車子毅表示，元朗朗屏8號2座低層B室，實用面積246方呎，業主今年5月放盤，叫價488萬元，一直企硬叫價，直至最近眼見外圍及本港政經局面不穩，叫價態度終於軟化，經買家議價後，最終減價23萬元或4.7%，將以465萬元沽出單位，實用呎價18,902元。

迎海2房減價88萬沽

至於新界東樓市表現，利嘉閣地產劉鵬昌透露，馬鞍山迎海7座低層D室單位同樣減價易手，單位實用面積約497方呎，為2房連儲物房間隔。單位於今年2月頭放售，業主原開價900萬元，經議價後減價88萬元或約9.8%，最後以812萬元以交吉形式獲買家承接，折合呎價約16,338元。

九龍區納米單位亦開始有鬆動，利嘉閣地產阮好珍表示，奧運站錄得利奧坊•曉岸1座高層J室減價成交，實用面積約249方呎，為1房連開放式廚房間隔。原業主以630萬元放售，放盤約一個月後，減價30萬或約5%，以600萬元出售單位，實用呎價約24,096元。

市民今明兩日預約睇樓統計

	預約客戶	按周變幅	備註
利嘉閣50指標屋苑	1,175組	−4.9%	連跌三周
美聯物業15指標屋苑	399組	−8.9%	創29周新低
中原十大屋苑	388組	−9.8%	創今年新低

與商戶共渡時艱 商場D2 Place減租20%

■長沙灣D2 Place商場給予零售商戶租金減免。

香港文匯報訊（記者 黎梓田、顏倫樂）社會亂局不僅影響治安，也嚇怕市民及遊客，打擊零售市道。有商場為香港打打氣，減租兩成與小租戶渡時艱。政府預測本港七月份零售業營業額跌幅將會升至雙位數，商戶營運壓力大增，位於長沙灣的D2 Place商場，營運商與租戶共渡時艱，向商場內的所有已付8月份租金的零售商戶，安排一次性20%租金減免，據悉涉資過百萬元。

D2 Place發言人昨指，此措施共有約100個租戶受惠，未來會否繼續減租需視乎社會環境變化，並將繼續觀察市場並決定之後的租賃策略，亦會研究如何投入更多的營銷和組織更多的促銷活動，以推動客流量和銷售，而不僅僅是被動地依賴減少租金。7月租戶營業額受到社會事件影響，預計跌幅約為15%。

另外，社會亂局持續，市民換樓意慾降，以至外來投資磚頭也減少。稅務局最新數據顯示，7月三辣稅所涉金額為18.34億元，按月下跌9.57%。當中又以非住宅所涉的雙倍印花稅(DSD)跌幅最誇張，雖然宗數涉及1,332宗，按月只下跌7.7%，但所涉稅收卻大跌至約3.9億元，按月大跌41.6%，反映非住宅物業價值出現明顯下跌。反觀其他各項住宅辣稅宗數均有上升，而所涉稅收按月亦變化不大。

非住宅辣稅收入上月急降42%

近月經濟氣氛轉弱，加上本港示威衝突不斷，投資者入市變得極為謹慎，非住宅物業包括商舖、寫字樓、工廈、車位等，不論交投量與價值都有所下跌。稅務局資料顯示，7月非住宅須要繳交的雙倍印花稅錄得1,332宗，與6月的1,443宗相比下跌7.7%，但最令人憂慮，在於非住宅所涉稅收，7月只得逾3.9億元，較6月錄得約6.7億元大瀉41.6%。

業內人士指，投資者對於市場走勢最為敏感，「春江水暖鴨先知」，因此於7月已減慢入市步伐，尤其大額的非住宅物業成交量急跌，而即使有成交，由於前景不明朗，價格亦相比之前數月亦有明顯下調，導致7月非住宅稅收下跌。反觀住宅須要交的15%從價印花稅，7月份錄得435宗，按月上升31.4%，所收稅款有9.221億元，按月上升11%，市場續有承接。

而反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD)，7月錄得223宗，相對6月錄得146宗按月增加53%，涉及稅款約5億元，較6月5.1億元按月跌2%。反映短期投資炒賣額外印花稅(SSD)的交易錄得36宗，按月增5宗或16%，涉及稅額1,920萬元，按月亦增加5.5%。