

暴力示威影響氣氛 遠展呎價7100元中標

啟德商地低下限價11%成交



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)香港示威活動的暴力程度不斷升級，中美貿易戰又再惡化，令本港經濟雪上加霜，陷入衰退的風險驟增。經濟的負面情緒也反映到地價上面，啟德體育園商業/酒店地昨開標，由遠東發展以約24.46億元投得，按可建樓面約34.44萬方呎計，每呎樓面地價約7,100元，比市場預期的下限還低11.25%。

啟德承啟道鄰近啟德體育園商業/酒店地皮上周五截標，收到10份標書，包括遠東發展、信置、會德豐地產、新地、長實、中國海外、騰君、建灝地產等。地政總署昨極速開標，遠東發展出價最高，以約24.46億元中標。此前市場對地皮估值27.6億至37.2億元，每呎樓面地價8,000至10,800元，換言之，今次地價較估值下限還低11.25%。

較前年南豐同區地價低45%

值得留意，今次中標價平過市場下限一成，意味其他發展商出價更低，對市場可謂一大警號。而對比該區之前售出的商業地，利福國際於2016年11月以73.88億元投得啟德第1E區2號地盤，

每呎樓面地價6,733元；南豐則於2017年5月以約246億元投得啟德第1F區2號地盤，每呎樓面地價約12,863元。今次啟德承啟道樓面地價較對上南豐投得的用地低了44.8%。

事實上，啟德一帶商業地今年招標屢遇波折，雖然政府一共推出3幅啟德商業或酒店地，但今年初的啟德第4C區5號地皮流標收場，5月以逾111億元售出另一幅第4C區4號地盤，每呎樓面地價12,888元，但到6月中，中標者高銀金融以「近期發生的社會矛盾和經濟不穩定，將對香港商業地產市場的增長產生負面影響」為由，放棄地皮及被沒收約2,500萬元按金。換言之，啟德承啟道為今年唯一成功售出的商業/酒店地。

遠展首奪啟德地料總投40億

遠東發展地產發展總監方文昌接受香港文匯報記者訪問時表示，今次是集團獨資投得該商業地皮，覺得中標價非常合理，將興建兩幢大廈，其中一幢為寫字樓，另一幢為酒店，預計提供400個酒店房間，總投資額約40億元。他稱，由於啟德區將會有沙中線及6號幹線通車，交通四通八達，集團絕對看好啟德區前景，對香港長遠前景亦有信心。據了解，今次為遠東首次中標啟德區內地皮。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，今次中標價較之前已調低的下限

還低，反映發展商雖然對香港樓市仍有信心，但在近日頻繁的示威活動及中美貿易戰等影響下，出價上趨保守。

業界：反映發展商出價保守

他估計，啟德新區需要十年左右才能成形，因此今次商業項目屬長線投資，主要客群為體育園的遊客，對發展商的現金流要求較高，估計資金回收期約15年。中原專業服務黎堅輝表示，啟德體育園商業及酒店地昨日極速開標，可見政府接受現實，不願看見流標收場。事實上，近日示威活動持續，該地上周五仍接獲10份標書，市場反應算不俗，但最後以低過市場預期下限一成售出，反映發展商出價審慎保守。

經濟差樓價跌 非香港之福

最新的啟德體育園商業/酒店用地昨以比市場預期的下限價低11.25%賣出，因應目前的社會狀況，難免不讓人聯想是否受到近月持續升級的暴力示威影響。

以前談及樓市表現時，不少經濟界或地產界人士最愛強調本港「經濟基調好」及「失業率低」支撐樓市。沒有錯，此一分鐘來說，香港經濟第二季增長0.6%，仍有增長；失業率僅2.8%，仍達全民就業水平。不過，多項數據及跡象亦顯示，我們的經濟其實已經走到衰退邊緣，第二季0.6%的增長，是自2009年第三季以來的近十年最差，經調整後按季下跌0.3%，第三季如果負增長的話，經濟就進入衰退。以目前的事態發展，第三季負增長的機會相當高。當經濟進入衰退，失業率上升就無可避免，換言之，過去支撐樓市的兩大因素，就轉弱甚至消失。

22國發旅警 挫港旅遊零售業

事實上，受中美貿易角力拖累，香港近月經濟早見疲弱。同時不能否認的是，連續不斷的暴力示威，已經打擊本港支柱產業之一的旅遊業及零售業，至少有22個國家及地區向香港發出旅遊警告，勢將進一步拖累旅遊業及零售業。遊客減少已是不爭事實，大家只需到尖東鐘樓附近及灣仔金紫荊廣場走一轉，就會驚覺遊客大幅減少。作為普通市民，更擔心後市不斷轉差，寧願持有現金，零售數字顯示市民消費意慾急速轉弱，零售銷貨數字已經連跌5個月。長此下去，未來經濟只會「沒有最差，只有更差」。

以前不少人都期望樓價下跌，筆者覺得，樓價若是因為土地及房屋供應增加而下跌，是值得高興的；但若果是因為經濟衰退、失業率上升而引致樓價下跌，就絕不值得高興，也非香港之福了，屆時樓市縱使現「沙士價」，也未必有人入市。

香港文匯報記者 蔡競文

彭博：「反修例」破壞經濟超「佔中」

香港文匯報訊(記者 殷考玲)反對《逃犯條例》修訂的風波持續多月，已對本港經濟產生負面影響，彭博經濟學家昨撰文指出，本港經濟已經因貿易戰和內地經濟放緩而陷入困境，不能再承受不斷升級的抗議活動打擊。文章以「反修例」和2014年9月底至12月中的非法「佔中」事件，就兩者當時的經濟數據作比較，顯示目前的經濟情況比非法「佔中」時期更嚴峻。

彭博經濟學家分析指出，2014年第四季度非法「佔中」爆發時，GDP增速由2014年第三季3.2%，放緩至第四季2.6%；而今次「反修例」期間，第二季的GDP增長已經處於非常低迷的水平，僅增長0.6%，經濟增長放緩的程度使香港走向衰退的邊緣。

零售旅業萎縮樓市疲弱

訪港旅客方面，非法「佔中」最明顯影響是內地遊客到訪人數減少，在佔中之前遊客到訪人數均呈雙位數字增長，2014年第三季和第四季分別錄得11.2%、12.3%，但到了2015年第一季訪港旅客增長已放緩至5.5%，由於反內地情緒將內地遊客引到其他目的地，旅遊業陷入長達一年的萎縮。至於「反修例」有更大規模的抗議活動、大罷工，導致零售銷售萎縮及房地產市場疲弱，從種種跡象

事件	非法「佔中」 (28/9/2014至15/12/2014)			反修例 (由9/6/2019至今)
	2014年 第三季(%)	2014年 第四季(%)	2015年 第一季(%)	2019年 第二季(%)
GDP	+3.2	+2.6	+2.4	+0.6
個人消費支出價格	+4.9	+4.2	+4.9	+1.2
訪港旅客人次	+11.2	+12.3	+5.5	+11.1
樓價	+6.8	+11.2	+19.2	+2.2
恒生指數	+10.2	+1.0	+9.3	-6.4

資料來源：彭博 製表：記者 殷考玲

均預示對日後經濟會產生更大的影響。

經濟增長緩慢甚至衰退

彭博經濟學家認為，今次「反修例」的破壞力比2014年非法「佔中」更嚴重。第一，本港第二季的經濟增長僅得0.6%，經濟增長緩慢甚至乎會直進入經濟衰退。第二，抗議活動規模相比非法「佔中」時期更大。第三，非法「佔中」時期旅遊人數下降的情況再度發生，旅遊業可能受到嚴重影響，特別是一些國家已發出香港旅行警告，單以訪港內地遊客來看，第二季的人次按年上升13%，如果下半年增幅跌至零，對下半年GDP增長將會構成約0.4

個百分點的拖累。

威脅本港金融中心地位

第四，受到持續的示威影響，消費信心受到打擊，香港人可能會減少開支同時增加儲蓄，加劇旅遊業收入減少造成的衝擊，而6月份香港零售額已按年下降6.7%。第五，房地產是香港經濟的一個重要支柱。2014年非法「佔中」期間香港房價維持在高位，但今次「反修例」抗議活動不斷升級，香港高樓價可能面臨下行風險，加上經濟低迷和貿易戰已經令市場信心受壓，而且長時間的抗議活動，可能威脅香港作為國際金融中心的地位。

暴力擴散挫港股 夜期再插水



太古系股份昨受壓

股份	昨收(元)	跌幅(%)
太古A(0019)	76.70	6.2
太古地產(1972)	25.55	5.4
太古B(0087)	12.36	4.9
國泰(0293)	9.80	4.9

香港文匯報訊(記者 周紹基)本港暴力示威活動擴散，加上人民幣中間價下挫，恒指昨再跌114點報25,824點。特別是在大批示威者在昨午臨近收市時，在機場非法集會，機管局其後取消所有航班，期指尾市急瀉逾300點，期指大低水265點。

本港局勢惡化，晚上夜期再跌，截至昨晚11:30時，夜期跌245點，報25,315點，低水509點。

成交大減 太古系全線捱沽

昨日大市成交大減至只有589億元，

太古系股份成為焦點。中國民航局上週向太古旗下的國泰航空(0293)發出重大航空安全風險警告。加上昨日機場非法集會，事態發展難料，國泰首當其衝，曾重挫近5%，收市仍跌4.9%報9.8元。國泰事件更連累太古系下挫，其中太古A(0019)跌最多，全日挫6.2%至76.7元。太古B(0087)跟國泰一樣跌4.9%，太古地產(1972)跌5.4%報25.55元。另外，連持有國泰的中國國航(0753)也無辜受累，股價要跌1.7%。

國泰禁員工參與非法示威

國泰行政總裁何杲昨日發內部電郵給全體員工，警告任何支持或參與非法示威活動的員工，將要面對嚴重的紀律後果，包括可能被解僱。他指，員工在工作時間外的行為和言論都會對公司有顯著影響，公司相關政策表明，員工不應發表可能損害公司聲譽或侵犯同事私隱的言論；早前有員工透露機密商業資料，違反行為守則，行為不可接受。

劉鑾鴻：現情況比沙士時更嚴重

香港文匯報訊(記者 周曉菁)本港暴力示威活動頻繁，銅鑼灣崇光百貨(SOGO)兩個月來多次提前「落閘」收工。經營崇光百貨的利福國際(1212)主席劉鑾鴻昨於業績會上表示，希望社會運動和暴亂盡快平息，指現時的情況不僅令零售氛圍「比沙士時期更嚴重」，更直接影響香港市民的日常生活。

崇光上半年銷售客流減

銅鑼灣崇光於上半年銷售收入錄得4.8%的跌幅，整體客流量減少3.7%，平均每宗交易額維持於910元。財報指，6月的「反修

例」示威活動是該店客流量及銷售收益減少的原因之一。同期尖沙咀崇光銷售收入則增加9.5%。

劉鑾鴻直言，合法的遊行示威是香港人合理表達自己意願的權利，本港以往95%的遊行活動都會經過銅鑼灣崇光店，「以前覺得該類活動對商場的人流量和消費沒什麼影響」。作為商家，銅鑼灣店多次提前關舖是為保障顧客和員工的安全，這是首要任務。

他認為「政治問題要由政治解決」，相信待本港形勢恢復正常後，香港仍將維持良好的營商環境，中長期內依舊持樂觀態度。



劉鑾鴻希望暴亂盡快平息。

吳宗權：會德豐核心業務仍在港

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近月暴力示威升級，被問到對集團旗下海港城商場也捲入事件的看法，會德豐(0020)主席吳宗權昨日強調，集團上週已聯同其他發展商發表聯署反對暴力聲明，沒有其他補充，但強調會德豐的核心業務仍在香港。

吳宗權表示，對公司而言，最重要是員工心情、壓力及客戶看法；推盤則會按市況進行。對於員工參與示威活動，他只表示一直很關心員工，認為安全是最重要。

被問及其父、集團首席顧問、前主席兼前全國政協常委吳光正昨日於報章發表題為《後反送中 出師無

名五求運動 無中生有》的評論文章，吳宗權表示，這是吳光正以私人人名義在私人辦公室發表，代表其個人立場。

17發展商齊譴責暴力示威

因應社會衝突愈演愈烈，地產建設商會屬下17個主要發展商成員上週聯署發表聲明，強烈譴責近期日益升級的暴力示威活動，並希望香港盡早回歸安寧與法治。聯署的共有17家發展商，包括長實(1113)、新地(0016)、恒地(0012)、新世界(0017)、信置(0083)、會德豐(0020)、太古地產(1972)等「大仔沙」。



吳宗權稱，集團上週已聯同其他發展商聯署發表反對暴力聲明。