

貿戰惡化 港股樓市恐再挫

恒指下試25000 藍籌屋苑料「有價無市」



環球股市震盪，美股三大指數上周五收跌2.4%至3%。 美聯社

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中美互提升級關稅措施，貿易戰局勢進一步升溫，環球股市震盪，美股三大指數上周五收跌2.4%至3%，恒指夜期亦大跌633點至25,480點，低水69點。有分析看淡恒指明日開市表現，短線最低或見25,000點，比起上周五收報26,179點或瀉逾千點，料本港樓市全年或跌30%，其中納米樓當首其衝，全年本港GDP增長或放緩至0.6%，第三季有機會出現技術性經濟衰退風險。



有分析看淡恒指明日開市表現，短線最低或見25,000點，並料本港樓市全年或跌30%，第三季有機會出現技術性經濟衰退風險。 資料圖片

香港投資者學會主席譚紹興表示，預期恒指本周或插穿26,000點水平，低見25,500點、甚至25,000點，主因是除了中美貿易戰局勢升溫外，MSCI將在周二(27日)將內地A股的納入因子由10%提升至15%，機構投資者或沽港股買A股，令恒指表現受壓，加上根據證監累積沽空數字，盈富基金、滙豐300等主要指數ETF沽空增加，反映有投資者已提早作部署。

譚紹興：內房內銀股受壓

不過譚紹興亦提醒，恒指在本周三或周四有機會反彈，因為美國總統特朗普不時使用語言藝術，而按照特朗普往績，料在美股大跌之後數天，有機會發表較溫和的言論，中美雙方或重啟談判，甚至有機會延遲原定在9月對中國實施的升級關稅措施，帶動恒指有機會反彈。

至於板塊方面，譚紹興看好內地內需股、消費股及醫藥股，但不看好人民幣資產較重的板塊，如內房股和內銀股等。另外他提到，若本地社會事件持續，或比中美貿易戰對本港影響更大，其中以地產股為例，在年初時表現跑贏大市，加上在美國減息預期下理應受惠，但現時股價已回落不少，不過難言是否「趁低吸納」的好時機，除非現時政治僵局有突破。

中美談判年內難有成果

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，中美互提升級關稅措施是市場預期之內，不過在美股暴跌下，港股亦受影響，恒指有機會下試對上一次低位24,800點，但不會一次過完成調整，料恒指明日將顯著低開，短線或下試25,000點，屆時已反映很多負面因素，不過近兩個月以來本地政治局勢影響旅遊、酒店及餐飲，未來會否進一步影響地產，以至收租股等，目前仍未反映。

黃德几預期，中美關係未來繼續反反覆覆，加上特朗普利用貿易戰作為爭取下年美國大選連任的工具，形容已加徵的關稅如潑出去的水，相信日後雙方關稅只加不減，若中美關係持續惡化，料對中美企業都會有負面影響，甚至由貿易戰延伸至貨幣戰。他預期，中美在年內談判不會有成果，料至美國大選前，雙方都不會有歇息機會。

港第三季經濟料陷衰退

樓市方面，黃德几認為在現時中美貿易戰及本地政治因素下，令投資者入市卻步，維持年初預測本地樓市今年跌30%預期，其中納米樓當首其衝，料以超級癲癲搶購公屋情況不再，不過在利息成本仍然低企、加上炒減息預期下，料大型藍籌屋苑樓價不會有太大下調空間，但有機會出現有價無市情況，以往有發展商以高溢價推新盤情況亦難再現。

政府早前下調全年本港GDP增長預測至0%至1%，華僑銀行早前亦將本港GDP增長預測由原本的1%至1.5%下調至0.6%。華僑銀行經濟師謝棟銘認為，中美貿易戰升級可能進一步打擊本港貨物出口及運輸服務出口，若本港政治不確定性持續發酵，或繼續拖累旅遊業、零售業及房地產行業轉弱，不排除本港第三季出現技術性經濟衰退的風險。

各行各業對本港經濟前景看法

恒基地產	環球經濟增長放緩，以及中美在貿易及科技範疇之爭議，對本港經濟有所影響。上半年本地生產總值按年實質增長只有0.5%，而近月因反修例引起的社會衝突持續加劇，為旅遊、零售及飲食等行業帶來衝擊，對本港物業租金及價值造成影響。然而，短期住宅供應短缺，加上按揭息率持續低企，可望為樓市帶來支持。
華大酒店	人民幣匯價大幅貶值，將削弱香港成為內地遊客(佔市場約70%)之理想旅遊地區，而現時本港政治危機及街頭暴力抗爭，來港旅客將會大量減少，直至危機過去前，該集團的酒店收入可能大幅減少。
卓悅	政治及經濟動盪仍然籠罩香港，為旅遊業及零售市場帶來不穩定因素，並相信本地零售市場於下半年仍然艱困。
I.T	鑒於地緣政治及宏觀經濟(例如中美貿易緊張局勢)的挑戰及近期香港社會動盪，該集團提供額外折扣以增加銷售量及減少存貨，導致部分營運地區(例如香港及內地)的毛利率及盈利下降，董事會預期該集團於2019年8月31日止六個月將錄得淨虧損。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對中美貿易戰再升級，戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻接受香港文匯報記者訪問時表示，市場已消化中美貿易戰持續升溫的消息，反而現時最困擾香港樓市的是當前本港政局未知何時能夠解決。他相信，若果本港政局持續不明朗，年底前本港中小住宅樓價或下跌5%至10%，豪宅樓價會平穩，核心區商舖租金會下跌20%。

陶汝鴻指出，目前無論是住宅、商廈、商舖樓市成交量接近冰封，過去一周住宅成交量及查詢量略為回升，主要因為有部分用家或長線投資者開始入市執平貨。然而，由於中美貿易戰早已打擊本港經濟，本港政局又經過兩個月的衝擊，旅遊、酒店、零售、食肆都開始出現放無薪假、裁員、甚至倒閉，本港失業率已上升，相信第三季本港經濟會出現負增長，令本港陷入經濟衰退困局。

核心區舖租料跌兩成

事實上，本港失業率一旦持續上升，將影響中小型住宅樓價走勢。他估計，年底前本港中小型住宅樓價會下跌5%至10%，豪宅市場因供不應求，業主持貨能力強，影響相對較小。此外，過去兩個月主要核心區舖位如銅鑼灣、旺角彌敦道一直



陶汝鴻指部分金融、保險租戶都已陸續遷離金鐘、中環。 資料圖片

受困於持續的示威遊行甚至暴力衝突，如今即使業主減租亦未必有租戶肯進駐，料核心區商舖租金至少會下跌20%。

至於一直吸冠全球的中環商廈，他直言，本港政局持續不明朗，企業又不再擴張，中環商廈租金已見頂，目前部分金融、保險租戶都已陸續遷離金鐘、中環，走向非核心區趨勢，中環商廈空置率亦已上升。如果局勢進一步惡化，他相信，部分跨國企業甚至有機會將原本設於香港的總部遷往新加坡以至其他地區。

陶汝鴻坦言，近月來該行投資部的生意亦見減少，因應目前全球經濟環境不明朗，戴德梁行亦已開始於控制成本上作出調控，包括減少員工出差來控制出差旅費支出，盡量改用視像會議來進行。

陳茂波：聯繫匯率不會脫鈎

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰再升級，財政司司長陳茂波昨出席本地電視台訪問時表示，本港經濟面臨內憂外患，擔心一旦經濟逆轉，復原步伐較金融海嘯更困難，並強調聯繫匯率不會脫鈎，政府有足夠美元儲備抵禦。中美貿易戰持續升溫，有分析

擔心聯繫匯率面臨衝擊，陳茂波強調，政府無意主動脫鈎，亦有足夠資金捍衛匯率。

本港資金外流情況輕微

陳茂波又指，反修例示威持續，政府早前已調低全年經濟增長預測至0%至1%。他稱，本港資金外流情況不嚴重，但新資金的增

長顯著放緩，加上外圍市況不穩，擔心一旦經濟逆轉，復原步伐較2008年金融海嘯時更困難。

陳茂波坦言，反修例風波對零售及餐飲業有重大影響，早前推出的191億元支持措施，包括削減多種牌費，有助減輕業界負擔，但強調難以直接提供租金資助。

映日灣次輪沽清 8日累售593伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰再升級，未阻新盤銷情。億京旗下荃灣映日灣昨日推售次輪216伙，消息指，至昨日下午5時30分全數沽清，成交金額逾17.6億元。短短8日內該盤連同招標單位共售出593伙，成交金額48.3億元。發展商表示，短期內並不會加推單位，將重新部署新一輪銷售策略。連同其他貨尾盤，昨日全港一手盤共售出224伙。

陳永傑：貿戰無礙置業需求

映日灣自8月17日首推354伙即日售罄後再接再厲，累收近9,000票的次輪216伙於昨日進行銷售，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然中美兩國再互相加徵關稅，美股大跌600多點，但從昨日港一手盤銷售情況看來，本港置業氣氛受中美貿易戰影響不大，映日灣昨日的揀樓率依然高企，出席率達90%，該盤累售單位中，新界客戶佔60%。

他又指，縱然日出康城MARINI日前公佈首張價單，客源或與映日灣重疊，但由於剛

性需求強烈，相信兩盤可吸納居屋後籌客源，加上負利率年代，物業仍是港人主要儲蓄工具，兩盤銷售反應將同樣熱烈。陳永傑表示，如果日出康城MARINI可起於本月推售，會調整本月一手預測至1,500宗，與上月相若。

映日灣昨日推售216伙，包括開放式至平台特色戶，平均呎價20,486元，維持最高7%折扣，折實平均呎價19,052元，比首批折實平均呎價加價7.4%，單位面積217方呎至803方呎，折實價399.8萬元至1,556.4萬元。其後發展商將其中8個三房單位再加價1.6%至2.2%，令折實價最高上調至定價1,560.8萬元。

MARINI收爆票 原價加推130伙

另一邊廂，會德豐地產與港鐵合作日出康城MARINI昨日繼續開放於沙咀港威大廈示範單位予公眾參觀及收票，消息指，該盤至昨日收逾1,500票，兩日累收逾2,800票，以首張價單130伙計，超額登記約21倍。登記客人主要以自住為主，當中不乏日出康城MONTARA及GRAND MONTARA的向隅



陳茂波指香港政府有足夠資金捍衛匯率。 資料圖片



MARINI昨日續開放沙咀示範單位予公眾參觀及收票。

客，更有不少客戶心儀項目海景單位。

因應收票反應熱烈，發展商昨晚原價加推130伙，包括一至三房及特色戶，有超過32%為海景單位，實用面積由369方呎至770方呎，售價689.2萬元至1,626.2萬元，平均呎價20,145元，扣除最高21.5%折扣，折實價541.1萬元至1,276.6萬元，折實平均呎價15,815元。首兩張價單共260伙，有近30%為海景單位，折實平均呎價15,409元，以價單預計計可套現約25億元，折實價為19億元。

二手續軟 黃埔花園劈190萬沽



黃埔花園有業主大幅劈價15%沽貨。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟前景暗淡，二手樓持續有業主大劈價沽貨，紅磡黃埔花園有業主大劈價15%沽貨。

中原黃埔岸表示，紅磡黃埔花園11期8座高層B室，實用面積639方呎，三房套房，望內園景，業主於6月底放售，當時叫價1,250萬元，業主見社會運動持續，樓市氣氛淡靜，決定大幅減價190萬元沽貨，減幅達15%，以1,060萬元成交，實用呎價16,588元，創屋苑今年同類單位新低。原業主於2016

年3月以738萬元買入，持貨3年半，現易手獲利322萬元離場，單位升值44%。

滿名山兩月跌18萬

中原何建輝表示，屯門滿名山滿庭第5座高層E室，實用面積389方呎，一房戶，以522萬元易手。據悉，該屋苑對上一宗第5座E室的成交於6月份錄得，成交價540萬元，相隔兩個月新成交價下跌約18萬元，跌幅3.3%。據悉，原業主於2015年底斥資905.15萬元以一約多伙形式購入兩伙滿庭第5座高層E室，另一伙已租出。

祥益地產黃肇雯表示，天水圍居屋天盛苑F座高層1室，實用面積650方呎，三房兩廳附套廁，業主原開價530萬元，累減18萬元後以512萬(第二市場價)購入上址，減幅3.3%，呎價7,877元，新買家為區內公屋戶。據了解，原業主於2000年以約95.3萬元購入單位，現單位升值逾4倍。