

港暴力持續 環球經濟下行 企業部署收縮 上月甲廈僅1宗成交 22年最差



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港政治事件仍未平息，加上環球經濟環境也逐漸轉壞，投資市場氣氛極為負面，惟商廈業主未見大規模減價，令到寫字樓交投步入「冰河時期」。綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，9月份全月50大甲廈僅錄得1宗買賣，按月再跌86%，而全月僅得1宗的成交，不但為1997年金融風暴以來有記錄最差，甚至挑戰「史上最低」。

9月份錄得的唯一甲廈成交，來自觀塘絲寶國際大廈。而港島區甲廈上月延續8月份「捧盤」的局面，意味着已經連續兩個月零成交，情況極為罕見，而由7月份起計算，港島區近3個月合共只錄得1宗甲廈買賣。

交投陷膠着 成交難有起色

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，本港正值內憂外患時刻，除了本地政治事件之外，環球經濟也恐有衰退之虞，不少企業部署收縮，對於寫字樓市場帶來極負面影響。然而，目前大部分業主未有大劈價，即使個別減價，幅度也只有10%，令交投陷入膠着，情況較1997年金融風暴、2003年沙士及2008年金融海嘯時期更差。他認為，除非業主願意大幅劈價，否則甲廈成交仍然難有起色。

租金現跌勢 或引發減價潮

翁鴻祥續指，相對於售價，業主

暫時傾向向下調租金，若稍後租金下跌趨勢形成，甲廈租金回報將受壓，屆時或出現更多減價買賣放盤，加劇商廈價格下跌速度。

美聯工商舖資料研究部分析員陳浩璋補充指，以近期成交量表現而言，商廈是工、商、舖三個板塊之中最差，雖然近期舖位利淡因素多，但由於商舖業主願意大幅減價，故仍能吸引準買家入市，令成交量得以保持；惟商廈業主大多未有減價，因而令成交接近停頓。

美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，9月份50大甲廈成交量較8月份的7宗，按月再急挫86%，成交面積僅1,279平方呎，按月重挫逾90%。雖然，該行的50大甲廈成交資料只包含2016年起的時期，但在早年部分屬於50大指標甲廈的大廈尚未落成的時候，整體指標甲廈成交量每月仍錄得數宗，故此，上月的表現實際上已經創逾二十年新低。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港暴力衝突持續，昨日多個區都爆發激烈衝突，商場關門，市面氣氛死寂。新盤昨日僅沽出3伙，分別是馬鞍山迎海、駿岸1伙及清水灣傲瀾2伙。另外，億京旗下荃灣映日灣再錄一宗搵訂，據成交記錄顯示，第1座32樓G室，實用面積442方呎，屬2房戶，原本於9月22日新一輪銷售中以893.6萬元售出，買家最終取消交易，料遭發展商沒收5%訂金涉約45萬元。

雍翠豪園2房550萬沽 今年新低

二手市場亦大受影響，業主唯有劈價甚至以低於市價沽貨離場。中原地產王勤學表示，元朗雍翠豪園2座低層E室，實用面積488方呎，兩房間隔，開價570萬元，最近減價20萬元，以550萬元沽出，折合實用呎價11,270元，屬今年新低价。原業主於1999年7月以約181萬元買入單位，持貨逾20年，賬面獲利約369萬元，升值約2倍。

中原地產胡耀祖表示，馬鞍山銀湖·天峰新近錄6座中層D室易手，實用面積919方呎，套

50大指標甲廈上月成交情況				
指標甲廈	9月份成交量(宗)	按月變幅	9月份成交建築面積(平方呎)	按月變幅
港島總和 (共21座)	0	-	0	-
九龍總和 (共26座)	1	-83.3%	1,279	-92.3%
新界總和 (共3座)	0	-100%	0	-100%
50大甲廈總和	1	-85.7%	1,279	-92.7%
部分50大指標甲廈成交量及面積按月變化				
上環信德中心	0	-	0	-
中環中環中心	0	-	0	-
中環皇后大道中九號	0	-	0	-
金鐘力寶中心	0	-	0	-
金鐘海富中心	0	-	0	-
尖東康宏廣場	0	-100%	0	-100%
尖西新港中心	0	-	0	-
九龍灣企業廣場1期	0	-	0	-
觀塘皇廷廣場	0	-100%	0	-100%
葵涌新都會廣場2座	0	-	0	-

資料來源：美聯工商舖資料研究部及美聯商業

暴力蔓延 新盤僅日沽3伙

3房連多用途房間隔，開價約1,630萬元，議價後以1,300萬元易手，實用平均呎價14,146元，減價330萬元，減幅達20%。

銀湖·天峰套3房減價20%易手

原業主於2009年以755萬元購入單位，持貨10年，是次沽出單位賬面獲利約545萬元離場，單位升值約72.2%。

馬鞍山新港城P座中層05室，實用面積361平方呎，2房1廳間隔，世紀21奇豐趙詠欣表示，業主原開價650萬元，放盤3星期後決定減價50萬元，減幅7.7%，獲買家以600萬元承接，實用面積呎價16,620元。據了解，原業主於2016年10月購入上址，當時作價455萬元，持貨3年滿SSD期鬆綁沽售，賬面獲利145萬元，單位期內升值32%。

匯豪峰高層減價72萬轉手

港島區同樣有不少減價成交，利嘉閣地產吳玉蘭表示，該行新近促成太古城道匯豪峰高層F室的二手成交，單位實用面積約451方呎，

建築面積約609方呎，兩房間隔，外望樓景。單位於今年9月中開始放售，業主原開價930萬元，經議價後減價72萬元或約7.7%，終以858萬元以交吉形式成功沽出，折合實用面積呎價約19,024元，建築面積呎價約14,089元。

世紀21北山嚴智賢表示，北角港運城第3座中層C室，實用面積543方呎，1房間隔，獲區外上車客以約986萬元承接，實用面積呎價18,158元，低於市價10%。



■馬鞍山銀湖·天峰中層套3房，減價330萬元沽出。

WTO再降貿易預測 港股難有運行

投資市場10月要留意事項

- 1 中方代表團將於10月10日至11日訪美，市場關注會談成果
- 2 英國首相約翰遜再表示將在10月底完成脫歐，令全球不明朗因素增加
- 3 恒指10天線剛於上周五跌穿20天線，指數有機會已短線見頂
- 4 人民幣再向下，近日又跌至7.15水平，市場觀察人民幣能否守住7.2關口
- 5 本港暴力示威持續，或繼續壓抑大市動力

製表：記者 周紹基

恒指上季累挫8.6%



香港文匯報訊（記者 周紹基）10月是傳統的股災月，過往在1987年、1997年及2008年的10月都曾發生大型股災，但其他年份的10月，其實都升多跌少。不過，世貿組織(WTO)昨表示，受中美貿易衝突影響，故將今年全球貿易增長預測調低至1.2%，大幅低於4月預期增長2.6%；明年則將增長2.7%，早前曾預期增長3%。預測公佈後，歐洲股市普遍下跌，跌勢或會蔓延至今日的港股。市場人士預料，港股今個10月縱使不出現股災，但「陰乾式」下跌的機會不低。

WTO在一份聲明中指出，貿易衝突是目前面臨的最大風險，而宏觀經濟衝擊及金融波動，也可能引發更為深遠的景氣下滑。此外，英國脫歐也打壓全球經濟，並稱英國無協議脫歐可能會對市場造成嚴重衝擊，惟相信影響大多集中在歐洲。

不明朗多 後市將大波動

回顧過往，除了出現股災的年份外，10月份其實升多跌少。這主要是因第四季是傳統消費旺季，令第四季股市表現，往往較其他季度好。訊匯證券行政總裁沈振盈表示，過去10月發生股災，主要都是指數飆升至歷史高位後急瀉，

但今年港股受貿易戰及社會不穩兩大負面因素「夾攻」，相信更大機會呈現「一浪低於一浪」的走勢，縱使本月大瀉的機會不高，惟不明朗因素眾多下，10月大市將十分波動。

港亂局不解決 難扭弱勢

他指出，香港的暴力示威運動不斷升級，直接影響經濟前景，打擊海外投資者信心，一旦出現反彈就會捱沽，只要局勢一日未解決，港股弱勢也難扭轉。

除本地因素外，外圍情況也不樂觀。美股動力已見減弱，只靠炒作中美重啟貿易談判這個憧憬，一旦談判結果不如市場預期，大市或會出現「追跌」現象。另一方面，英國脫歐仍是10月「最不明朗」的因素，「硬脫歐」的風險正在上升，同時，歐元區經濟繼續惡化，故10月份環球市況絕不樂觀。

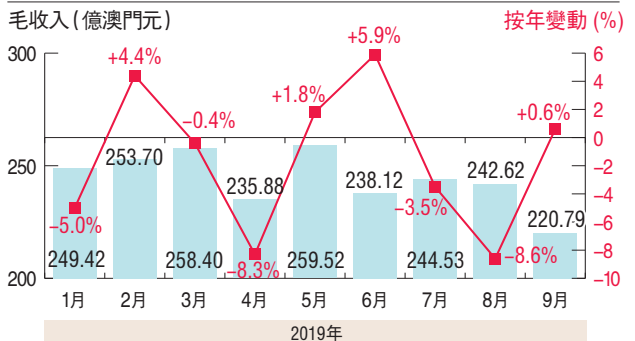
光大新鴻基財富管理策略師溫傑亦指，10月份大市尤其兇

險，原因是中美貿易戰及英國脫歐的發展，令環球股市表現可能較9月明顯轉差。他直言，恒指25,000點是關鍵位，若失守的話，會先下試今年初24,896點低位，如果今次的跌浪是標準熊市三期走勢的話，今次跌幅的浪底有機會下試22,000點至23,800點區間。

澳門上月賭收按月跌9%

此外，澳門博彩監察協調局公佈，9月份博彩毛收入220.79億澳門元，按年升0.6%，但與8月份的242.62億澳門元比，減少9%。今年1至9月份，累計博彩毛收入2,202.97億澳門元，按年跌1.7%。

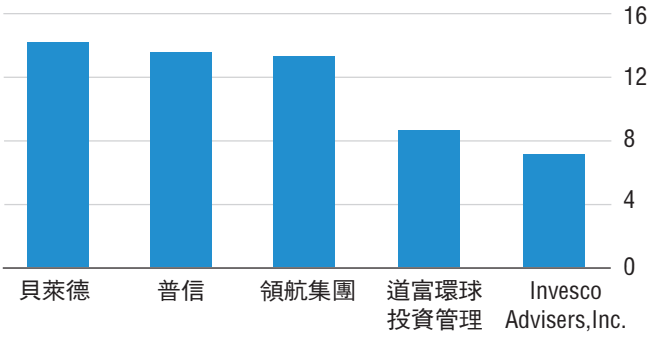
澳門今年來每月幸運博彩毛收入



中企倘被除牌 美基金損失巨

中國企業的美國投資大戶

資料來源：路孚特，基金文件



香港文匯報訊（記者 蔡競文）特朗普貿易事務顧問納瓦羅本周一否認有關特朗普政府正考慮將在美上市中國公司從美國證券交易所除牌的報道，稱之為「假新聞」。事實上，美國大型基金對華爾街最熱門的中企股票的持有規模達數百億美元，如白宮採取行動將這些中國公司除牌的話，這些基金可能會蒙受很大損失。

五大戶持中企股票超3千億元

納瓦羅的講話緩解了投資者的緊張情緒，

不過美國未來將中企除牌的可能性仍將是投資者關切的主題。富瑞金融集團股票策略師Sean Darby在客戶報告中寫道，「提議中的舉措將徹底損害國際化的ADR / GDR等市場，並將損及美國作為國際資本渠道的角色。」

在美上市中國企業的美國投資大戶包括了貝萊德、T. Rowe Price Associates及領航集團等，根據路孚特基

於基金提交文件的數據，美國五大投資大戶持中國企業股票的金額超過400億美元（約3,120億港元）。在這些於美國上市的中企之中，阿里巴巴是美國大戶投資最多的中企之一，其中普信投資了超過110億美元。

彭博上周首次報道稱，特朗普政府正在考慮限制美國投資組合資金流向中國，包括將在美上市的中國公司除牌。路透社亦引述消息人士稱，將中國在美上市公司除牌將是美國在更大範圍內限制對華投資努力的一部分。

傳長和擬發100億歐元債券

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《彭博》引述消息人士指，長和（0001）旗下的電訊部門有意發行總值100億歐元獲予投資級別的債券，希望透過該批新發行的債券，為在意大利營運的Wind Tre SpA早年發行的債券作再融資。

冀為Wind早年發債再融資

《彭博》引述消息人士指出，目前正在進行路演的長和，其電訊業務會透過發行英鎊及歐元計價債券，分別籌集38億歐元，債券年期長達20年。報道亦引述投資評級機構標準普爾指

出，該業務部門亦計劃發行美元債。

報道指出長和希望透過以新債取代Wind以往發行的債券，每年可以節省1億歐元利息開支，計劃是透過對電訊業務進行重組，包括3英國等電訊業務加入一個新的業務單位，務求爭取更高的投資評級。

目前穆迪子長和電訊業務部門的評級為「Baa1」，較投資評級高出3級，可是Wind的評級卻低於投資評級3至4級。報道又引述消息人士指出，花旗、匯豐控股（0005）、法巴、巴克萊、法國農業銀行、德銀、高盛及裕信等銀行，為長和的電訊業務安排是次路演。