

中美貿談利好 聚焦港房策及救經濟措施 憧憬施政報告 恒指料闖27000

香港文匯報訊(記者 岑健樂)中美貿易談判達成階段性協議,加上美聯儲再宣佈買債,刺激上周五港股大升600點,ADR 港股比例指數再升138點,報26,446點。除中美有好消息外,市場還注視港府本周三公佈的施政報告,料聚焦房策及救經濟,地產股料續偷步炒作,分析料利好港股,短期內有機會上試27,000點。

行政長官林鄭月娥將於後日發表施政報告,料將聚焦房屋政策,除重推「港人港地」等政策外,料還包括推進土地共享政策與推出租金津貼等措施;此外,市場亦憧憬施政報告將推出更多救市措施紓解經濟增長下行的壓力。與此同時,中美雙方達成首階段貿易協議,原定下周二起生效,針對2,500億美元中國商品加徵關稅的措施亦會暫緩,令中美緊張關係得以紓緩。市場人士認為,雖然剛過去的周日,香港社會衝突持續,但基於對施政報告的憧憬,中美避免貿易戰進一步惡化,以及美聯儲再買債這3項正面因素,相信有利短期大市表現。

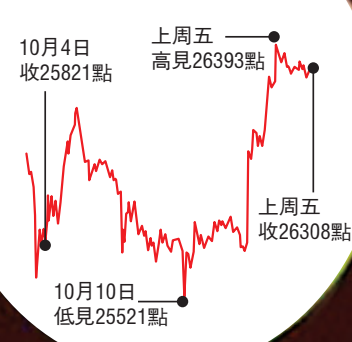
港股ADR續升 投資氣氛好轉
道指上周五收報26,816點,升319點,標普與納指分別升32點與106點。ADR 港股比例指數則升138點,收報26,446點。在美上市恒指成份股造價普遍上升,其中匯控(0005) ADR 折合報59.93港元,相當於帶動大市升43點。騰訊(0700) ADR 折合報326.38港元,相當於帶動

投資市場短期留意事項

- 1 行政長官林鄭月娥發佈施政報告
- 2 美國公佈零售銷售與工業生產數據
- 3 內地公佈第3季GDP增長、外貿、工業生產、通脹與零售銷售數據
- 4 歐元區公佈外貿與工業生產數據
- 5 英國「脫歐」的最新進展;英國公佈通脹與零售銷售數據

製表:記者 岑健樂

恒指上周升487點



大市升12點。友邦保險(1299) ADR 折合報73.79港元,相當於帶動大市升19點。第一上海首席策略師葉尚志

昨接受香港文匯報訪問時表示,中美雙方達成首階段貿易協議,暫時避免中美貿易戰進一步惡化,令大市交投氣氛有改善。另一方面,內地上證指數於重陽節假期復市後表現持續良好,亦有助支持港股表現。因此展望後市,他認為恒指或可進一步上試26,500點,甚至27,000點。

社會衝突持續 室礙大市升幅

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍表示,林鄭將於後日發表施政報告,料會推出救市措施紓解經濟增長下行的壓力,加上美聯儲再買債這項利好因素,預料恒指短期內有機會上試27,000點。不過,她認為中美雙方雖然達成首階段貿易協議,但仍需數周方可完成書面協議,不確定性仍然存在,加上本周內地與歐美等國公佈的多項經濟數據難有太大驚喜,同時香港社會衝突持



續,因此恒指大幅抽升的機會有限。目前影響港股的最大因素無疑仍是中美貿易爭端,新華社上周六的時評文章就認為後續許多問題依然充滿不確定性。文章稱,要清醒看到,今天的中美關係較以往更加複雜,找到兩國都能接受的經貿問題解決方案恐怕還要經歷一個較長的過程。呼籲大家要適應「打打談談」的常態,要「從最壞處着眼,做最充分的準備」。

看好內地消費醫藥5G概念股

選股方面,葉尚志表示現時比較看好內地消費、醫藥與5G相關股份,可待機吸納,因它們受外圍因素的影響比較少,而且受國家鼓勵內需與自主研發政策所支持。

覓穩健資產 低增長低利率部署

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群

大行透視
全球製造業活動繼續放緩,地緣政治風險仍然存在,中美貿易談判雙方仍在拉鋸。由於我們現正處於經濟周期之後擴張階段,料市場波動性或進一步上升。建議第四季度的投資部署宜以全球經濟逐步放緩作準備為主,聚焦一些在低增長、低利率環境中仍能保持較穩健表現的資產。未來,預期各大主要央行貨幣政策有望保持寬鬆,或令以美元計價的投資級別債券受惠。

美公用股大型房託穩定可取

美國股市方面,以往美國消費相關板塊於第四季度表現優於大市,但須注意若中美貿易談判出現任何不利消息或將為該板塊構成逆風,尤其臨近12月美國對中國之3,000億美元商品(主要與消費品相關)將加徵關稅,我們認為美國公用事業和房地產信託基金(REITs)之股息率較高,相對可取及穩定。參照歷史經驗,投資股票的收益除來自股價增長外,股息發放亦能帶來回報。

美國公用事業股股息率一般為2%-5%,由於行業收入及派息一般均較穩定,在大市前景不明甚至轉差時,往往成為資金避險選擇之一。而美國大型房託以房地產為主,但業務可多元化,包括公寓、購物中心、辦公室、飯店和倉庫等。其派息率一般為2%-7%不等,因註冊的房託公司必須把審計年度除稅後淨收入90%的金額作為股息分派,對追求穩定回報之投資者而言或可是另一選擇。(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)

仲行:核心商業區年吸納量轉負 10年最差



莫家文稱,因交通方便,越來越多企業從核心商業區遷往新興商業區。 顏倫樂攝

銅鑼灣及尖沙咀等傳統核心商業區於過去12個月錄得668,944方呎負吸納量,為2009年以來最差,完全逆轉之前2017年10月至2018年9月期間錄得744,214方呎的淨吸納量情況。

暴力持續拖累 吸納量急跌

事實上,受外圍經濟波動以及本地暴力示威持續等影響的拖累,今年商業區吸納量明顯按年下跌,但核心區跌幅相對非核心區明顯大得多,反映企業不斷遷離核心商業區。當核心區吸納量由正數變負數之際,過去1年非核心商業區(包括港島東、港島南、九龍東、新界及其他九龍非核心商業區)仍錄得209.7萬方呎淨吸納量,為自2010年以來第二高的淨吸納量,最高紀錄為再之前1年2017年10月至2018年9月,當時淨吸納量有259萬方呎。

資料顯示,過去1年核心區的跌幅主要来自中環區,竟然錄得590,587方呎負吸納量,與再之前一年的124,944方呎淨吸納量相比完全一天一地。灣仔/銅鑼灣區亦錄得213,745方呎的負吸納量,而之前一年仍然錄得441,916方呎淨吸納量。尖沙

咀跌幅較少,過去1年錄得135,388方呎淨吸納量,按年只跌24%。

據該行統計,過去1年有超過20家公司決定遷離中環,承租的總樓面達420,600方呎;當中包括將於2020年將辦公室由中環遷至港島東中心的證監會(已承租約150,000方呎樓面)。而仲量聯行亦將公司總部由過去灣仔遷到港島東,而新辦公室總樓面約3.5萬方呎,較舊辦公室多5,000方呎。

港島東租平交通完善吸引

莫家文笑指,該行的新辦公室以健康概念為核心設計,加入多項人性化設計,雖然裝修費用較一般高昂,但相對地港島東甲級寫字樓的租金不及中環的一半,而港島東交通

9月底各商業區平均甲級寫字樓租金

地區	每月平均呎租(元)
中環	125
灣仔/銅鑼灣	71.2
港島東	55.3
尖沙咀	54.1
九龍東	34.4
整體	75.6

資料來源:仲量聯行

製表:記者 顏倫樂

基建完善,故仍有不少誘因促使公司考慮遷離核心區。資料顯示,至9月底,港島東平均甲級寫字樓每月呎租55.3元,而中環則為每月呎租125元。

企業遷新興商業區成趨勢

以市場平均水平為參考,承租100,000方呎樓面的租戶,若從中環遷至港島東,每年

過去兩年各區淨吸納量

時期	2017年10月至2018年9月	2018年10月至2019年9月
中環	124,944方呎	-590,587方呎
灣仔/銅鑼灣	441,916方呎	-213,745方呎
尖沙咀	177,354方呎	135,388方呎
核心商業區	744,214方呎	668,944方呎
港島東	953,575方呎	224,085方呎
九龍	1,336,932方呎	696,944方呎
港島南	82,009方呎	226,308方呎
九龍其他非核心區	151,232方呎	549,505方呎
新界	67,366方呎	400,239方呎
非核心商業區	2,591,113方呎	2,097,081方呎

資料來源:仲量聯行

製表:記者 顏倫樂

可節省8,400萬元的租金。而因為遷離核心區而引致的相關租戶組合變化,將有助加快港島東成為核心寫字樓市場之一。莫家文相信,受全球經濟變化影響,企業將更注重辦公室成本,未來企業遷往新興商業區會繼續成為趨勢。從租金的角度來看,港島東已於今年7月取代尖沙咀,成為本港租金第三高的寫字樓市場。