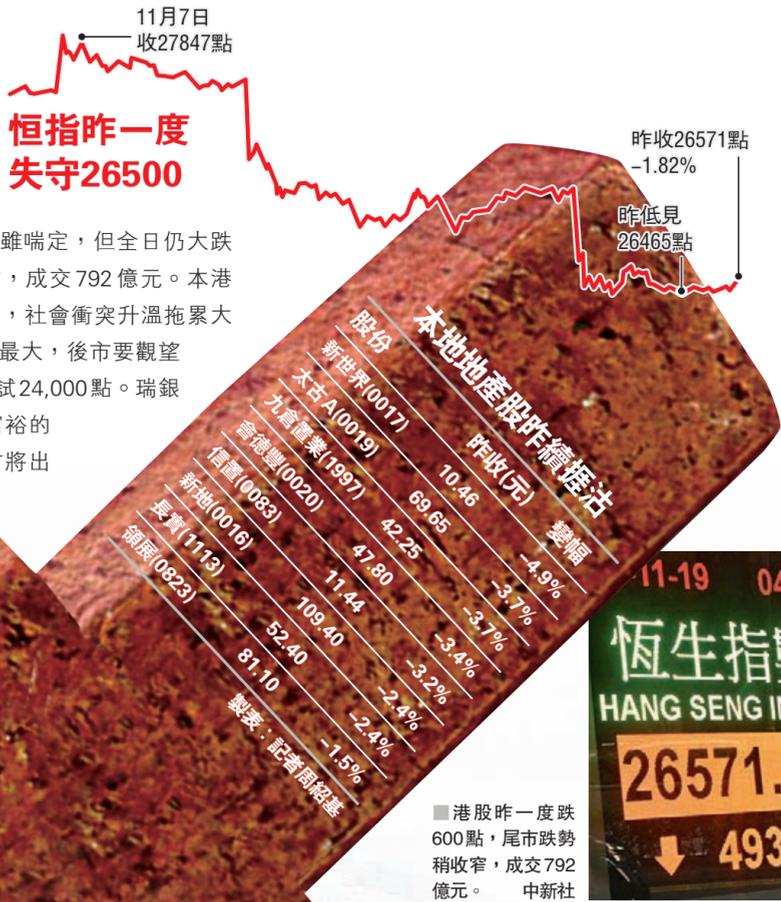


社會暴力加劇打散港股

恒指4日瀉近千三點 地產股當災

香港文匯報訊(記者 周紹基)由修例風波引發的暴力活動近日越趨大規模化，街頭衝突四起，拖累昨日港股，大市最多曾跌600點，尾市跌勢雖喘定，但全日仍大跌493點，收報26,571點，成交792億元。本港局勢惡化，分析員指出，社會衝突升溫拖累大市，本地地產股受影響最大，後市要觀望局勢的發展，不排除下試24,000點。瑞銀的調查則顯示，一些富裕的投資者預期，明年股市將出現新一輪大跌。



香港社會秩序持續惡化，加上中美貿易談判進展未明，港股昨日沽壓沉重。恒指午後曾跌600點見26,465點全日低位，創10月16日以來新低，收跌493點或1.82%，大市再度失守20天線(約27,022點)及100天線(約26,977點)，並失守50天線(26,641點)，為三星期收市低位。國企指數收報10,519點，跌171點。近4個交易日，恒指共跌1,276點。

50隻藍籌中，只有中生製藥(1177)微升0.9%，其餘49隻均下跌，跌幅逾3%就有6隻，當中本地地產股繼續挫跌，新世界(0017)急挫近5%，收報10.46元，是最弱勢藍籌；太古A(0019)、九倉置業(1997)及信置(0083)各跌逾3%，新地(0016)跌2.4%。收息股領展(0823)中期可分派總額增長7.5%，但股價仍跌逾1%，收報81.1元。

阿里上市抽走資金添壓力

香港的衝突升級，料港股仍會受拖累，將跑輸亞洲其他市場。招銀國際研究部策略師蘇沛豐稱，衝突升溫拖累港股，地產股尤為重挫，加上中美貿易前景仍不明朗，而且阿里的上市，也會抽走市場流動性，令港股進一步受壓。他料港股短期未

必會獲資金低吸。

市況轉差 後市下望24000

中投做揚精選基金基金經理溫錫城表示，港股自跌穿250天牛熊線後，情況急轉直下，往下有兩個重要的支持點，第一個是26,491點，第二個為25,809點，若連25,809點也守不住，技術上將要下試24,000點。

渣打銀行策略投資主管梁振輝也認為，後市展望要留意香港局勢發展，中美貿易談判如有實質性進展，若達成首階段協議，相信港股可以有力回升。

富裕投資者看淡明年股市

瑞銀全球財富管理表示，世界各地的富人，正為2020年潛在的動盪做風險準備。瑞銀早前訪問全球超過3,400名投資者，大多數的富裕投資者預計，明年底前股市將出現一波顯著的下跌，使他們大約25%的資產，改以現金形式持有。中美貿易衝突與美國總統大選，均被視為對投資組合的重大威脅，有80%的受訪者表示市場會更波動，55%的人認為2020年底前，大市將會大跌，60%的人考慮進一步提高現金水平。

基金則樂觀 大降現金持倉

不過基金的看法相對樂觀，美銀美林最近的調查顯示，11月份基金經理的現金持倉，已降至2013年6月以來最低，因基金對全球經濟增長的看法更樂觀。美銀美林今次調查的全球基金經理，管理的資產逾5,000億美元，他們的現金持倉比例從前月的5%降至4.2%，是2016年11月以來最大的月度降幅。調查顯示，全球經濟衰退的擔憂有消退跡象，以及害怕「錯過機會」的想法，引發了一波樂觀情緒。調查又稱，全球增長樂觀情緒增幅為20年來最強，升至18個月高位，反映出投資者展望更加樂觀。

港四大經濟指標亮紅燈

香港文匯報訊(記者 莊程敏)由修例風波引起的暴力活動愈演愈烈，香港四大經濟指標亮紅燈。在彭博經濟研究的七大指標中，有四個指標繼續閃爍紅色信號，包括企業信心、貿易、零售和旅遊。

本季GDP料續萎縮

彭博經濟學家萬千昨指出，一系列關鍵指標顯示，香港第四季國內生產總值(GDP)幾乎已鐵定將會進一步萎縮，而相關數據並未顯示明年的下行壓力有緩解跡象。

企業信心方面，10月份香港綜合PMI從9月的41.5跌至歷史低點39.3，反映民營企業活動進一步萎縮；貿易方面，9月進出口總額同比下降8.9%，與8月降幅相若。商品貿易在香港GDP中所佔的比重約18%；零售方面，9月零售額同比下降18.3%，連續第三個月出現兩位數降幅。旅遊方面，9月訪港旅客人數同比下降34.2%，連續第二個月出現兩位數降幅。訪港旅客帶動了香港旅遊業的發展，而旅遊業在香港GDP中所佔的比重達到4.5%。另外，樓市亦出現黃色信號，10月樓價同

比下降2.6%，連續第三個月走低。房屋銷售同比連續第五個月下跌。

抗爭活動重創經濟

萬千又指，香港的四大支柱產業已面臨強烈逆風，包括金融、旅遊、貿易和物流、專業和生產者服務。全球增長放緩之際，香港抗爭活動對企業和消費者、赴港旅客人數遞減，以及企業信心打擊，令香港經濟雪上加霜。今年9月，香港經濟一度出現回穩的希望，但10月的數據再度凸顯抗爭活動對經濟造成的傷害。她表示，企業和消費者受到的影響，訪港旅客的暴跌以及信心遭到的強烈打擊，正加劇全球經濟放緩下給香港帶來的壓力。

超級財團低下限15%買啟德海景地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市經歷5個月修例風波後，地價率先大跌。啟德第4A區2號海景住宅地皮昨開標，由中國海外、恒地、嘉華國際及九倉合組的財團投得，中標價159.529億元，為跑道區一帶最貴地皮。不過，以項目可建樓面120.51萬方呎計算，每方呎樓面地價約13,238元，較市場預期下限價每呎15,500元再低15%，並較旁邊同望維港海景的4C區1至3號地盤呎面地價低23.7%至32.6%。

中海外牽頭財團近160億奪得

地政總署昨公佈，中國海外、恒地、嘉華國際及九倉合組財團，以159.529億元投得啟德第4A區2號地皮，每方呎樓面地價約13,238元。值得留意，嘉華國際、會德豐地產及中國海外於今年7月，已經斥逾127億元投得旁邊的啟德第4A區1號住宅地皮，今次中標第4A區2號的財團組合與上次接近，只是再加入恒地。市場估計，兩幅地之間會合併發展，以取得協同效應。估計項目會建混合式豪宅，以中小型單位為主，料落成後每呎賣29,000元起。

7發展商囊括前跑道區6幅地

而事實上，以會德豐地產、中國海外為主要的一個「超級財團」，早已在啟德跑道區多處「插旗」，至今整個財團共有7間發展商成員，已囊括前跑道區6幅地皮，地價總涉約675.319億元，總樓面約481萬方呎。由於各幅地皮相鄰，相信未來發展商在規劃方向及推盤時間等料會有所溝通。

翻查資料，除上述第4A區1及2號地盤，去年11月，會德豐地產曾夥拍新世界、恒地及帝國集團以83.33億元中標第4B區3號地盤。之後在今年3月尾，會德豐地產再與恒地、新世界、中國海外組成的財團則以98.93億元投得第4B區1號地盤。其後5月，會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋及帝國集

團6間發展商所合組的財團，豪斥125.9億元投得啟德第4C區2號地盤。中國海外則獨力於去年12月以約80.33億元投得第4B區2號地盤。

梁志堅：項目投資逾200億

九倉同系的會德豐副主席梁志堅昨表示，項目投資額逾200億元，認為是次中標價屬市價，雖然每方呎樓面地價較同區以往賣出的地價平，但他指現時市況與之前不一樣，不過他相信，社會動亂遲早會平息。他又指，現時市場仍有需求，一手盤仍有成交，相信樓市未受太大影響，樓價未至於會大跌，料短期樓價回落約5%左右。

較同景觀地最高呎價跌33%

根據市場估計，項目之前的估值下限為187億元，樓面地價下限約每呎15,500元，今次成交價較市場預期下限再低15%。雖然項目今次總價打破跑道區新高，以每呎樓面地價計亦非跑道區最平，但地皮望維港全海景，以相同景觀的4C區1至3號地盤去計算，之前樓面地價介乎每呎17,360至19,636元，換言之，今次成交價相比下低23.7%至32.6%。

反映發展商對後市比較審慎

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，今次中標價較預期低，反映發展商對後市比較審慎，就算是大型海景項目亦因擔心市況及空置稅等影響利潤，所以在出價上比較保守。而因投資額大，項目以合組財團方式投標，亦有利分攤發展風險及未來賣樓。而今次地皮成交價偏低，顯示政府在賣地的底價上已比較貼市。

據了解，項目雖然屬全海煙花景地皮，亦有道路通往觀塘，但始終與啟德站之間有一段距離，生活配套亦不足。而當中約8%樓面需作多種社福設施，政府將以建築成本回購該部分，但相關條款料一定程度影響發展商出價。



「超級財團」持有6幅啟德前跑道區地皮

地盤	可建樓面	地皮成交價	每呎樓面地價	中標地產商
第4B區3號	57.4萬方呎	83.33億元	14,502元	會德豐、新世界、恒地、帝國
第4B區2號	59.4萬方呎	80.33億元	13,523元	中國海外
第4B區1號	72.2萬方呎	98.93億元	13,701元	會德豐、恒地、中國海外、新世界
第4C區2號	64.1萬方呎	125.9億元	19,636元	會德豐、新世界、中國海外、恒地、華懋及帝國
第4A區1號	107.5萬方呎	127.3億元	11,842元	嘉華、會德豐及中國海外
第4C區3號	64.9萬方呎	112.6億元	17,360元	新地
第4C區1號	71.4萬方呎	129.16億元	18,080元	華潤、保利
第4A區2號地盤	120.5萬方呎	159.529億元	13,238元	中國海外、恒地、嘉華國際及九倉

製表：記者 顏倫樂