

暴亂嚇窒 工商舖月成交跌7成

交易額不足30億 業主叫價一再降

今年工商舖物業成交記錄



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)持續5個月的修例風波,對本港經濟造成嚴重打擊,對經濟活動表現敏感的工商舖市場無法倖免地受到拖累。有代理資訊顯示,10月及11月工商舖成交量持續於200宗左右的極低水平徘徊,每月成交金額更不足30億元,上月的成交宗數及金額同比更大跌四成及七成。有商廈業主將叫價一再調低,對整體工商舖買賣市場增添下跌壓力。



中原(工商舖)最新數據顯示,11月截至27日只有約203宗工商舖買賣成交,涉及成交金額近28.97億元,相比10月的192宗及29.45億元,當中成交雖有輕微回升,但仍處於極低水平(見附表)。

成交量處200宗低水平

翻查資料,今年自6月修例風波開始後,工商舖成交量就逐月萎縮,由6月時的486宗,跌至最近2個月的約200宗水平。去年11月工商舖買賣約763宗,扣除當月開售的屯門匯賢一號及沙田WLUXE成交數字後買賣成交仍有約358宗,相比之下,今年11月成交量大跌約四成。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,連續第二個月成交金額僅約30億元,反映買家觀望態度持續,但漸見穩定趨勢。對比去年11月97.64億元的成交額,上月成交額更大跌約七成。他認為,工商舖買賣成交持續淡靜情況令人憂慮。

西九地王低價衝擊信心

日前西九高鐵站商業地皮以超過422億元批出,雖然刷新賣地史上最貴紀錄,惟樓面地價僅每呎1.3萬餘元,對商廈市場帶來衝擊。該行預料,短期商廈二手表現疲弱,更多業主考慮再調整叫價,對成交金額增添壓力。不過,買賣角力或能帶

動商廈交投上升,但未來仍要視乎中美貿易戰進展、利率走勢及投資氣氛等,預料12月工商舖表現會窄幅上落。

東九業主叫價降逾半成

事實上,個別二手業主在賣地消息公佈後已即時減價,如九龍灣南豐商業中心低層單位,面積1,029方呎,今年6月以呎價8,200元放售,至10月減至7,900元,到上週三(11月27日)再調整至7,700元,較6月時叫價減幅約6%。另一宗位於觀塘寧晉中心高層單位,面積4,111方呎,最新呎價叫價為14,000元,較8月時的15,000元減幅近7%。

對明顯。美聯工商舖資料研究部數據顯示,11月全月50大甲廈僅錄得5宗買賣,較10月的6宗下跌17%,為年內第二低紀錄,僅較8月的1宗為高。美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示,「本地政治事件」持續逾5個月仍未平息,而上月情況惡化,本港正常商業活動更因而接近停頓多日,50大甲廈買賣也明顯受影響,及至月底局勢略為緩和,市場才錄得零星買賣。

臨近年底交投淡季,翁鴻祥相信短期內成交量難有明顯突破。價格方面,市場仍然瀰漫一片悲觀情緒,上月錄得的買賣仍然以低市價成交為主,預期這情況仍會持續。

香港文匯報訊(記者 殷考玲)據四大代理統計,剛過去的周六日本港十大屋苑分別錄得5宗至9宗二手成交,雖止跌回穩,但仍是單位數字。利嘉閣地產總裁廖偉強認為,雖然政治局勢逐漸平穩,但緊張氣氛仍未減退,加上過去半年受「社會運動」影響的經濟及民生等問題逐漸浮現等因素,致使買家多持觀望態度。

美聯十大屋苑9宗成交最多

美聯物業過去兩日十大二手藍籌屋苑共錄得9宗買賣成交,按周增1宗,連續第7周維持單位數水平。至於香港置業錄得5宗成交,較上週增3宗,終止連續5周跌勢。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,踏入12月,隨着社會事件氣氛有所緩和,樓價走勢趨見平穩,雖然不少「筍盤」早前被消化,礙於放寬首置按揭措施及減息等利好因素支持,不少準買家積極四出物色心水物業,預期12月二手交投量料約3,500宗至3,600宗水平,料按月平穩有升。香港置業行政總裁李志成也指,近日社會事件氣氛稍為緩和,交通回復正常,有利準買家外出睇樓。

中原:業主只願讓價5%

另一邊廂,中原地產十大屋苑周六錄得8宗成交,與上週持平。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱,二手業主普遍對後市觀望,大多只願意提供5%以內讓價空間,不少買家卻期望較大減價幅度,導致二手交投較為膠着,相信現時樓價正尋找方向。

利嘉閣二手成交同樣按周持平,錄得7宗個案。廖偉強表示,二手交投持續低迷,主因過去半年受社會運動影響的經濟及民生等問題逐漸浮現,不利經濟發展,加上美國《香港人權與民主法案》正式簽署,導致部分買家憂慮政治因素將影響本港經濟前景,故多持觀望態度。不過,他認為,本港樓市住屋的居家需求依然強勁,待社會局勢再度降溫,加上12月多個新盤將登場,相信有助二手交投量回升。

過去兩日十大屋苑二手成交

代理	宗數	按周變幅
中原	8宗	無升跌
美聯	9宗	+1宗
利嘉閣	7宗	無升跌
香港置業	5宗	+3宗

製表:記者 殷考玲

周末二手樓成交續低企

陳茂波:「社會風波」影響金融市場有限

香港文匯報訊(記者 殷考玲)財政司司長陳茂波昨日發表網誌指出,持續近半年的「社會風波」,重創本港經濟,也嚴重干擾社會民生,所幸對本港金融市場影響仍相對有限,金融市場一直保持暢順有序運作,並在最近迎來首家「同股不同權」的龍頭科網企業阿里巴巴在港第二上市。

市場暢順迎阿里上市

該題為《努力領跑》的文章指出,新經濟企業的興起,顛覆不少商業模式,亦逐步重塑企業發展的形態,科網企業的急速發展尤其為融資市場帶來新的巨大需求。為令金融市場能配合實體經濟的發展,特區政府去年4月改革上市規則,容許「同股不同權」股權架構的新

經濟企業及未有收入的生物科技公司在港上市,以及便利已在其他國際市場掛牌的創科公司來港作第二上市。

阿里巴巴便是在這個框架下,來到香港市場作第二上市。它的集資額約900億港元,成為本港歷來第三大的新股集資活動,也令本港今年以來的新股集資總額達到2,800億元,有機會繼續全球稱冠。

須謹記市場瞬息萬變

他表示,去年修訂上市規則的成效正逐步顯現,且為香港股票市場帶來新動力。至今合共有3家「同股不同權」的科網企業在港掛牌,並有11家生物科技公司上市,他們合共的市值超過5.1萬億

元,佔港總市值14%。若計及早年已在港上市的騰訊,科網企業市值已超過8萬億元,在港總市值中佔比超過五分之一。這將令更多創科公司和投資者對香港市場感興趣,吸引更多資金匯聚,有助提升香港股票市場的闊度、深度和活力。目前港股的總市值已上升到36萬億元,有信心未來仍有很可觀的增長。

陳茂波又指,香港金融服務業持續良好發展及保持動力,佔本地生產總值近兩成。「但我們必須謹記,金融市場的特色是競爭激烈、瞬息萬變,資金與人才均具高度流動性。」政府要做好市場發展及監管工作,確

保香港市場競爭力以及讓優勢持續,政府正逐步鞏固並開創金融領域中不同範疇的優勢,未來會不斷提升香港金融服務業的競爭優勢,貢獻香港經濟發展。



陳茂波指,政府要做好市場發展及監管工作,確保香港市場競爭力以及讓優勢持續。 資料圖片

趙錫軍:港金融中心 首要保穩定

香港文匯報訊(記者 張帥 北京報道)香港修例風波觸發暴力衝突連月不止,嚴重影響社會穩定。中國人民大學財政金融學院副院長趙錫軍在「2019貨幣金融圓桌會議」論壇間隙接受大文集團獨家採訪時表示,香港要繼續保住國際金融中心和人民幣離岸中心的地位,首先要保證運行環境和基礎設施穩定。

金融機構需保持正常運行

趙錫軍稱,相對穩定的金融業、金融服務的運行環境,是一個國際金融中心所應具備

的最基礎條件,「穩定才能發展金融業,如果金融機構連門都開不了,基礎設施經常遭到破壞,金融業務會無法運行。」其次,從長期來看,一旦「暴亂」成為常態,香港將與中東地區處於動亂環境中的城市沒有差別,國際上必定對香港的長期預期發生變化,人員不安全,資金往來不安全,金融最擔心就是這種不安全性和不確定性。

「香港金融機構正常運行的秩序已經受到一定衝擊,但如果能盡快恢復基礎條件安全穩定,可以減少對香港作為國際金融中心地位的影響。」趙錫軍強調,如果接下來依舊

無法穩定,國際預期勢必將逐漸崩潰,香港的中心地位無疑會慢慢被邊緣化。

他說,作為內地對接國際市場的「超級聯繫人」,香港是全球最大的離岸人民幣樞紐,在助推人民幣國際化中扮演著不可替代的重要角色。但香港若持續暴亂,將影響繼續承擔「橋頭堡」的角色。因此,進一步提升人民幣國際化水平,也需要香港恢復穩定。

穩定才可助人民幣國際化

今年以來,央行六次在香港發行人幣

央票,財政部11月底也剛剛在香港成功發行60億美元主權債券,是迄今為止中國單次發行的最大規模美元主權債券。趙錫軍稱,上述舉措可看出,中央政府在「一國兩制」架構之下,對於香港國際金融中心的地位和人民幣離岸中心的地位還是提供充分的支持。

「話說回來,金融業還是要求對運營環境和基礎設施的穩定,對未來預期的穩定。如果沒有這些穩定條件,只是靠中央政府支持,香港仍然會面臨很大的問題。」趙錫軍強調。



中國人民大學財政金融學院副院長趙錫軍指,人民幣進一步國際化,也需要香港恢復穩定。 香港文匯報記者張帥 攝