

# 伊朗還擊美軍 港股嚇跌 234 點

## 業界：「黑天鵝」打破樂觀情緒

伊朗向美軍駐伊拉克空軍基地發射多枚導彈，消息拖累亞太區股市向下，港股早段更大跌過464點，低見27,857點。其後美國表示估計無人在襲擊中傷亡，恒指跌幅大為收窄，最終只跌234點或0.83%，報28,087點，28,000點關口失而復得。大行普遍認為，美伊衝突將導致市場在短期內持續波動，但實際影響或有限。

香港文匯報記者 周紹基



恒指昨日二萬八關口失而復得，全日成交額965.54億元。

中新社

國指昨日亦挫1.1%報11,079點，成交額966億元。其他區內股市中，日股挫1.6%，韓股挫1.1%，滬指跌幅1.2%，台股亦跌0.5%。與此同時，資金流向避險資產，現貨金升穿每盎司1,580美元，逼近7年高位。期貨專家指出，地緣政局不穩只是金價上升其中一個因素，更重要的是環球利率下降，加上經濟增長放緩，也使得金價目前易升難跌。

### 新興市場貨幣料受壓

景順亞太區(日本除外)環球市場策略師趙耀庭認為，美伊衝突將導致市

場短期內持續波動，股市及新興市場貨幣料受壓，而黃金及日圓等避險資產則會上揚。觸發大市昨日下午下跌的主因，是早前市場的樂觀情緒被美伊衝突這隻「黑天鵝」打破。

投資者正觀望兩國會否有進一步報復行動，以及石油市場會否受衝擊。但趙耀庭指出，按歷史經驗，一般在地緣政局風險飆升後的12個月，市場平均仍可錄正數回報。如伊朗去年轟炸沙特阿拉伯的油田，導致市場出現短暫波動，惟年內市場仍能創出歷史新高。他呼籲，長線投資者應繼續保持多元化投資，包括持有適量的黃

金、房地產，亦不應放棄股票投資，而是應考慮低波動性的股票配置。

### 瑞銀籲配置日圓黃金

瑞銀財富管理全球首席投資總監Mark Haefele也發表報告，伊朗報復美軍基地後，未有傷亡報告傳出，若確實如此，則可能減輕美國報復行動的力度。目前情況來看，伊朗攻擊的是無人的美軍基地，而非伊拉克的石油設施，加上加劇衝突對兩國都不利，相信局勢不會升級，更不至於發生大規模軍事衝突。故此，該行料上半年布蘭特原油價格很難站穩於70

美元之上，同時，投資者可考慮增加避險資產的配置，比如日圓和黃金。

### 新石認購超額逾一千倍

新股方面，新石文化(1740)及九毛九(9922)昨日截止公開發售。市場消息，九毛九公開發售部分有逾600倍超額認購，凍結資金超過1,400億元。新石文化更錄得逾1,000倍超額認購，有力成為今年「超購王」。近期新股熾熱，對上一隻超購逾千倍的新股，為上周二上市的赤子城(9911)，超購1,440倍，認購300手才穩中一手，該股首日即升逾九成。

## FSM·美伊局勢影響港股有限

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美國與伊朗緊張局勢進一步升溫，繼美軍擊殺伊朗革命衛隊指揮官後，伊朗向美國駐伊拉克的軍事基地發射導彈作為報復。對此，FSM投資組合管理及研究部總監沈家麟昨日於記者會上表示，現階段美伊雙方全面開戰機會不大，但衝突將令黃金與油價上升。此外，他認為現階段相關衝突對港股影響有限。



FSM沈家麟 記者岑健樂攝

### 恒指目標見32500點

他續指，今年的恒指目標為32,500點，主要受現時港股估值吸引，今年港股企業盈利增長可達4.7%，人民幣可望因中美達成首階段貿易協議而企穩，以及內地今年繼續推行降準等寬鬆貨幣政策，有利A股表現等因素所致。此外，他認為中概股回歸香港作第二上市，以及阿里巴巴(9988)等「同股不同權」企業有望納入恒指等因素對港股影響正面。

另一方面，沈家麟表示，去年美股已有不少升幅，但盈利增長並非十分強勁，令美股估值頗為昂貴，可能出現超買的情況。此外，他表示從現時美國的經濟數據來看，美國經濟今年上半年增速可能會進一步回落，而經濟衰退風險則會於下半年升溫，有可能拖累今年美股盈利表現，令美元轉弱，投資美股的風險增加。

選股方面，他較為看好科技、醫藥及能源股。因為科技股及醫藥股盈利增速比較快，而現時美國與伊朗緊張局勢升溫與美元轉弱，則有助推動能源股表現。

## 金管局：虛銀不會衝擊傳統銀行



金管局副總裁阮國恒出席灼見名家第二屆財經峰會。

香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局去年批出首批8間虛擬銀行牌照，其中1間已搶先試業。金管局副總裁阮國恒昨日出席論壇活動時表示，本港零售銀行每年盈利增長基本上甚少低於一成，看不到虛銀會對傳統銀行帶來重大衝擊。有虛銀管理層認為，本港對銀行服務及理財需求大，不認為虛銀加入競爭會令傳統銀行業務出現收縮。

政府形容本港今年經濟內外交困，阮國恒指，按以往經驗，本港零售銀行每年盈利增長甚少低於一成，不過每年年底向銀行查詢經營情況時，大部分銀行均反映去年盈利不錯，今

年情況則不樂觀，又聲稱經營困難，冀監管機構放寬監管以獲取更多盈利，每年如是，個人認為銀行業界不應將事情口號化。

同時，他又認為，虛銀主要目標是零售及中小企業客戶，加上每間機構都有資本規模限制，這些機構需時透過過盈或增資等去建立資本規模，因此短時間內都不可能對傳統銀行帶來很大衝擊。

### 金融科技不能取代銀行家

對於市場憂慮部分銀行家工作或被金融科技取替，阮國恒認為就算銀行採用

更多金融科技，都不能取代銀行家工作，但承認銀行家技術要求或有所轉變，如需具備數據掌握、數據分析及客戶行為研究等能力。他又指，對比不少外國銀行業因轉型而縮減分行及削減人手，本港銀行業情況已相對輕微。

已取得虛銀牌的WeLab主席陳家強昨日亦出席同一場合。他認為，本港對銀行服務及理財需求大，即使虛銀加入競爭仍難以縮細傳統銀行業務規模，相信銀行業仍有可圖，但坦言虛銀需時推出各式服務，故不認為會出現爆炸性發展，而不少獲發牌公司仍在籌備中。

## 路勁黃竹坑站1期 最快第3季推售

香港文匯報訊(記者 顏倫榮、梁悅琴) 早幾年積極在港增加土地儲備的路勁基建，開始陸續有項目推出市場。路勁聯席主席兼執行董事單偉彪昨日出席活動透露，該公司與平安不動產資本、港鐵合作發展之黃竹坑站1期項目，最快第3季推出市場，涉及800伙。

今年市況預料較差，問到會否不利旗下新盤發售，單偉彪指，新盤銷售與否，較多與樓盤建築進度相關。他相信黃竹坑項目能夠在第3季順利發售，由於屬鐵路站上蓋，去貨速度應會較元朗山水盈為快。

### 山水盈無意減價去貨

去年11月路勁基建推售山水盈(331伙)，發展商先後公佈兩張價單合共102伙，但據成交紀錄顯示，累售只賣出46伙單位。問到今年會否有減價安排，單偉彪稱無意減價，因留意到有意購置該盤人士是因市況變化有所顧慮，其他新盤亦遭同樣問題，強調項目價格定位合適。

### 雲海別墅洋房7444萬沽

一手成交方面，新地旗下馬鞍山樓盤雲海別墅昨售出Violet Avenue5號洋房，成交價7,444.48萬元，面積2,908方呎，呎價25,600元。

至於騰君旗下大埔白石角朗濤透過招標以2,410.6萬元售出第8A座11樓B室，面積1,233方呎，呎價19,551元。成交紀錄顯示，買家先付5%訂金，餘下95%可於7月入伙時才上會。

### 一手平均價年挫逾25%

另一方面，利嘉閣地產研究部昨日指出，去年全港一手私宅買賣平均登記額1,087.93萬元，較2018年的1,459.24萬元歷史高位回落逾25%，兼創下近4年來的新低。按個別樓盤計算，平均成交價最高者為南昌站匯豐的約4,532萬元。

## 美聯料核心區舖市再挫15%

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 本港政治局勢持續逾半年，影響工商業經營運作，對工商舖市道帶來負面影響。美聯工商舖認為，「本地政治事件」及中美關係將左右今年投資環境，加上全球多國持續「放水」，預計今年工商舖租售價會呈「先跌後穩」，全年成交量更有望回升至約5,000宗的水平，但核心區舖租售價料再挫15%。

### 黃漢成：「政治事件」影響甚大

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，去年工商舖市場屬「先甜後苦」，上半年各板塊的成交量及租售價均回穩，但下半年起受到本地「政治事件」影響，加上中美關係不穩，市場呈「價量齊跌」。該行資料研究部數據顯示，去年整體工商舖買賣達4,676宗，按年跌50.4%，創下自1996年以來的歷史新低，成交額僅1,037.4億元，按年挫55.2%。值得注意的是，下半年買賣只有1,748宗，較上半年大跌40.3%，反映「政治事

件」對投資市場影響甚大。

展望今年，黃漢成認為，去年下半年基數較低，全球多國又繼續「放水」，相信成交量及租售價再跌機會不大，反彈機會甚至增加，意味着今年工商舖市場將「先跌後穩」，全年成交量將回升逾5%至約5,000宗水平。

舖市方面，美聯工商舖董事盧展豪指出，去年下半年政治事件持續令舖市首當其衝，總計全年商舖買賣只有1,103宗，創下1996年有記錄以來新低。同時，去年全年核心區商舖售價急挫10.3%，亦先後錄得多宗蝕讓個案，個別幅度更達56%。市場上也接連出現「放頂租」、商戶棄租或商舖短租成交個案。

盧展豪預期，今年核心區舖位受內地訪港旅客人數大減所影響，加上社會運動，今年租售價料跌10%至15%；另預計非核心區租售價跌5%以內。另外，去年四核心區整體街舖空置率錄6.5%，按年升0.9個百分點，預計今年續升，料將升至8%至



左起：美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥、美聯工商舖行政總裁黃漢成、美聯工商舖董事盧展豪及美聯工商舖董事陳偉志。

記者黎梓田 攝

### 共享空間營運商持續收縮

商廈方面，美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，去年商廈成交僅得962宗，成紀錄以來新低，50大指標甲廈買賣更連續5個月錄單位數。他預期，「政治事件」走向及失業率變化，將令寫字樓租售價下跌，目前很多共享空間營運商持續收縮，或影響寫字樓租務，上半年商廈租金或有明顯跌幅。惟不少於美國上市的

中概股計劃回歸香港上市，將支持商廈需求。此外，今年有多個商廈新盤可望推售，料商廈成交量將升20%。翁鴻祥預測，甲乙廈全年售價料跌5%，租金則跌約5%至8%。

美聯工商舖董事陳偉志表示，去年工廈市場全年租售價更加倒跌收場，售價全年跌3.3%，租金則回落1.9%。

陳偉志指出，相對於商廈及舖位，工廈市場受的影響較低，加上活化工廈政策2.0的推動，今年工廈市場成交量及租售價更有望持平。

### 今年工商舖租售價預測

	舖位	商廈	工廈
售價	核心區：跌10%–15%	甲廈：跌5%	持平
	非核心區：跌5%以內	乙廈：跌5%	
租金	核心區：跌10%–15%	甲廈：跌5%–8%	持平
	非核心區：跌5%以內	乙廈：跌5%–8%	
成交量	持平	升20%	持平

製表：記者 黎梓田

### 今年街舖空置率預測

四核心區	去年情況	今年預測
銅鑼灣	9.40%	10.5%–11%
尖沙咀	6.80%	8.5%–9.5%
中環	9.10%	10.00%
旺角	4.30%	6%–7%
整體	6.50%	8%–9%

製表：記者 黎梓田

## 薄扶林豪宅劈1200萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 環球經濟面臨衰退，有豪宅業主大幅劈價沽貨套現。中原地產黃家俊透露，薄扶林摩星嶺道6至10號B單號屋，面積2,612方呎，4房間隔，由原先8,000萬元，大幅劈價1,200萬元或15%，至6,800萬元易手，呎價26,034元，低市價約10%。

據悉，原業主為外籍人士，因看淡後市故放盤套現，按其2001年6月以1,150萬元購入計算，持貨約19年賬面獲利5,650萬元或4.9倍。

### 康樂園單號屋蝕484萬

新界豪宅最近亦錄得蝕讓。根據土地註冊處資料，大埔康樂園有面積2,520方呎單號屋以3,850萬元易手，呎價15,278元。原業主於2015年中以約4,334萬元購入，期內跌價約484萬元或11%。