

疫情重臨窒礙樓市升勢

一手新盤周末去貨僅半 二手睇樓受阻成交橫行

本港新冠肺炎疫情進入第三波爆發，樓市亦無可避免受到波及。上周六兩個新盤分別發售165伙及285伙，最終銷售率只得52%及35%。其中，茶果嶺KOKO HILLS已表明未有新加推計劃，意味放緩賣樓步伐。至於二手交投雖然相對穩定，但部分人士睇樓量受阻下，各代理行周末十大屋苑成交處於低雙位數水平，顯然整體樓市向好升勢已被剷停。

香港文匯報記者 顏倫樂



KOKO HILLS銷售時採取多項措施防疫。 記者馬翠媚 攝



會德豐地產黃光耀(中)表示，會視乎疫情發展再決定KOKO HILLS的加推和次輪銷售部署。

香港疫情迎來第三波爆發，不少經濟活動再度被冷卻，發展商賣樓進度亦同樣放緩。會德豐茶果嶺KOKO HILLS日前首輪推售165伙，即日只沽出85伙，佔首輪銷售的52%。會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示，疫情下會以公眾安全為首要考慮，暫時未有新加推計劃，會視乎疫情發展再決定加推和次輪銷售部署，惟未必會有大規模銷售。

KOKO HILLS暫無意加推

據了解，KOKO HILLS上周六進行發售160伙及招標5伙，單日沽出84伙及招標售出1伙，套現逾10.2億元。會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示，買家逾五成來自九龍，大部分來自觀塘區，主要對於3房或以上大單位感興趣，換樓客相信佔六成，另外亦有投資者及分支家庭客，分別佔約2成。售出的84個單位折實成交價由774.5萬元至1,836.5萬元，平均售價約1,200

萬元，折實平均成交呎價21,578元。

SEA TO SKY售出100伙

值得注意的是，長實將軍澳日出康城SEA TO SKY亦在上周六進行第三輪銷售推售285伙，即使事前傳市場收到1.1萬張票，但項目最終只售出100伙，佔當日可售單位僅35%。

新盤銷情放慢之際，二手交投表現則相對平穩，甚或個別代理行統計十大屋苑成交更微有升幅。其中，中原地產十大屋苑在過去周末兩天共錄得14宗成交，較上周增加4宗或40%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日疫情嚴峻，睇樓量難免受到影響，但始終量寬鬆及低息環境下，實物資產可防止財富貶值，令疫市下樓市仍然穩定。

至於美聯物業分行統計周末十大藍籌屋苑，合共錄得15宗買賣成交，按周亦升約36.4%。而利嘉閣地產十大指標屋苑則錄

10宗二手買賣個案，按周沒有升跌。

利嘉閣：盤源選擇不多

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，近日本港爆發新冠肺炎第三波疫情，政府隨即收緊防疫措施，窒礙買家外出睇樓慾望，使市場觀望氣氛重現，減慢入市速度，加上兩大新盤於過去周六推售，進一步搶佔客源。再者，過去數月二手市場交投表現不俗，消耗部分優質放盤，導致市場上目前盤源選擇不多，所以本周末十大指標屋苑成交持續平穩。

香港置業十大屋苑於周末兩日合共錄10宗成交，按周升四成。港置行政總裁李志成表示，新冠肺炎反覆，政府即時收緊限聚令，各區二手市場睇樓量表現迥異，雖然個別業主暫停開放單位予客人睇樓，個別客人亦暫緩睇樓活動，但不少地區睇樓量仍然保持活躍，加上市場資金氾濫，低息環境持續，吸引資金流入物業市場。

港股現疲態 炒股不炒市

本港ADR上周五在美表現

股份	收報	較上周五港股	股份	收報	較上周五港股
匯控(0005)	37.03元	+1.72%	國壽(2628)	19.61元	+0.59%
中移動(0941)	55.35元	+0.83%	中石油(0857)	2.79元	+1.04%
中海油(0883)	8.81元	+1.58%	騰訊(0700)	545.78元	-0.13%
中石化(0386)	3.44元	+0.83%	友邦(1299)	75.32元	+0.29%
聯通(0762)	4.64元	+0.73%	建行(0939)	6.37元	-0.33%

香港文匯報訊(記者 周紹基)美股造好，帶動在當地上市的預託證券(ADR)普遍造好，按ADR的表現，預計今日可高開約100點。然而，本港新冠肺炎疫情爆發第三波，加上7月以來累積一定升幅，銳升證券聯合創辦人及首席執行官鄧聲興指出，投資者憂慮疫情對本港經濟的打擊，故港股可能出現疲態。惟另一方面，恒指公司表示擬推出「港版納指」，旨在追蹤科技企業新指數，或會繼續令資金流入科技股，故本周末有機會出現「炒股不炒市」的現象。

他指出，除市場憧憬恒指公司將推出「港版納指」外，納指上周再創新高，也帶動新經濟股繼續炒作，但與此同時，疫情重臨肯定令傳統經濟股受打擊，本地地產、收租股及濠賭股很可能受挫，呼籲投資者留意風險。

新經濟股料繼續炒作

他續說，由於藍籌股偏重金融、工商或地產股，故本周末有機會出現「炒股不炒市」現象，但估計港股即使回吐，短線仍可於25,600至26,500點區間上落。

第一上海首席策略師葉尚志認為，就本週港股略作調整，但高位運行的格局未受破壞。技術上，恒指只要企穩於25,200至25,500點區間以上，大市穩定性將可保存下來。加上大市成交仍維持高企，相信市場在新經濟股帶動下，其他股份有望在調整後輪動，投資者留意目前尚落後的股份。

上周週綜指大升7.3%，創自2015年6月以來最大升幅，創業板指數全周更漲12.8%，創下歷史最高單周漲幅。但創業板指數的14天強弱指數，已升至91.0的嚴重超買水平，或可能讓一些內地股民，轉炒港股。

留心「回歸A股」題材

葉尚志特別提到，對於「回歸A股」的題材及受惠A股強勢的股份，建議可多加關注。他表示，例如中芯(0981)的表現，已引起市場對「回A」題材股的重視，吉利(0175)、比亞迪(1211)、中車時代(3898)等股份，有着相同的概念，故此，該些股份的抗跌力頗強，甚至有逆市升的能力。另外，A股仍處強勢下，券商股依然可看高一線，他認為，中金(3908)和中信證券(6030)若果回調，建議可趁低吸納。

渣打調查：逾半受訪者看好大灣區機遇



渣打劉健恒認為，香港雖然最近發生不少社會事件，但仍然無損作為大灣區中關鍵的角色。 記者馬翠媚 攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)上半年疫症全球大流行，踏入下半年中美貿易關係再起波瀾，全球各地或因應營商環境等再洗牌。渣打最新關於大灣區的調查報告指，有60%受訪企業下調今年工資上漲幅度，料平均工資將跌0.2%，是調查展開11年以來首度下跌，而去年平均工資升幅為4.8%。雖然有廠商考慮會遷移部分生產線，不過，逾半受訪者認為大灣區未來3至5年仍然會為其業務帶來機遇。渣打在3月底至5月初訪問約190間大灣區廠商，調查主要涵蓋三大範圍：包括疫情對於企業帶來的即時影響，就中期而言企業會否因為近期事件而減慢投資及產能升級等，以及企業對大灣區長線發展看法等。

逾四成企業今年減少招聘

在在疫情對於企業帶來即時影響方面，不少受訪企業預期今年銷售、訂單、招聘和投資將會下降，其中有75%受訪企業表示受疫情影響，超過60%受訪企業預期今年的訂單和銷售將遜於去年，另有逾四成企業指今年將減少招聘。

有超過六成受訪企業表示更積極考慮遷移生產線，當中四成承認主要

受疫情或中美貿易戰影響下將更積極作出考慮，另有近兩成半表示早已積極考慮之中。渣打相信，廠商積極考慮遷移生產線主要為分散產能及投資風險。而在遷廠熱門地中，越南、柬埔寨、緬甸依次為三大最受熱捧的選擇，當中兩成多受訪者稱會考慮遷往越南。部分廠商已有所行動，19%受訪企業今年已經將生產線遷移到其他城市營運中，超過五成受訪企業則仍在考慮中，另有19%受訪企業表示未有考慮遷移生產線的打算。

遷移部分生產線分散產能

渣打大中華區高級經濟師劉健恒表示，今年的調查發現廠商計劃將部分生產線遷往其他城市地點更為分散，相信主因廠商以往主要考慮工資成本，而現時愈來愈多同時考慮分散產能作用、當地設施的配套及當地的法律保障等，而有意遷往其他城市的廠商亦已不局限於包裝、製衣、玩具等低端產業，而是更廣泛行業。

不過，雖然中美緊張局勢前景未明，但有逾半受訪者認為大灣區未來3至5年仍然會為其業務帶來機遇。劉健恒指，今次調查主要集中在大灣區營運多年的企業，相信這些企業不會純粹因為中美貿易摩擦而貿然撤出大灣區；而他過去數月曾與歐美等廠商溝通，多數都認為中國是一個很重要市場，因此相信這些廠商不會因為中美貿易戰及疫情而突然「縮手」，反而將來會更審慎考慮在擴充、增加投資、在設立新總部踏足等決定。

劉健恒又指，雖然中國在處理疫情發較其他西方國家好，但由於中美貿易摩擦前景非常不明朗，因此部分企業正在觀望，或待前景更為明朗時才再決定會否增加在內地的投資。不過他相信，大灣區對外資的吸引力比內地其他城市仍然存在優勢，主因大灣區有眾多項利好因素，如有中央強力的政策支持等。他亦提到，香港雖然最近發生不少社會事件，但相信仍然無損香港作為大灣區中關鍵的角色。

低息時代 宏利看好亞洲美元債

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新冠肺炎疫症全球大流行兼表現反覆，主要央行排隊「放水」同時，意味全球步入低息時代。宏利投資管理定息產品客戶投資組合經理彭建鋒指，在歐洲及日本央行都實施負利率政策下，若美國下年都加入負利率國債陣營，料資金將流入亞洲地區尋找相對高息投資機會，當中看好亞洲美元債券，特別是國債。

美國負利率機會不低

彭建鋒認為，目前美國10年期國債約處於0.6厘水平，若未來美國失業率趨升、能源價格下調導致通縮壓力增加，又或第2波疫情爆發，導致來年美國通脹不再，料下年美國出現負利率的機會將激增。而一旦美國國債出現負利率，料資金將流出美國，屆時亞洲地區將受惠。

彭建鋒認為現時環球金融市場趨向穩定。受惠於中國及東南亞等國家先後減



宏利彭建鋒指，一旦美國國債出現負利率，資金將流入亞洲地區。記者馬翠媚 攝

息及推行財政刺激措施，料今年第3、4季GDP都會錄得明顯反彈，就算未來或有再爆發疫情可能，料亞洲國家處理亦相對果斷，因此預期亞洲經濟及信貸基本面向中長線向好。同時，亞洲債券違約率將處於可控水平，甚至低於環球債券違約率。在亞洲債券違約率較低，加上孳息率較成熟市場高情況下，料資金將由低息國家流入亞洲地區。在行業板塊上，彭建鋒看好大型企

業、行業龍頭公司、國企及受惠國策企業相關債券。因為這些公司都有較多元化的融資渠道，相信他們亦會得到當地銀行和債券市場的支持，加上上述企業信貸狀況的防禦能力較強，因此較其他企業債券看高一線。

提防中美全面貿易戰

他看淡受疫情影響較大行業如航空業、旅遊相關及高消費企業，相信這些行業相關債券表現將跑輸大市。展望未來，由於有效應付新冠肺炎的疫苗仍未面世，市場憂慮或爆發第二、三波的疫情，並拖累各國經濟復甦步伐，彭建鋒則認為，亞洲區投資級別企業抵禦新冠疫情及經濟衰退的能力都較強，相信這些企業能較容易以融資去渡過這週期性難關。他亦提醒除非未來出現中美全面展開貿易戰等極端情況，否則仍看好亞洲債券回報。

中美緊張灣區角色更吃重

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中美關係表現反覆，美國繼取消香港特殊待遇地位之後，其參眾兩院亦通過《香港自治法》，甚至傳出考慮透過限制美國銀行向香港與中國內地銀行提供美元資金。不過，渣打大中華區高級經濟師劉健恒認為，就算未來中美關係惡化，對大灣區而言亦非壞事，甚至有機會帶來新機遇。「除非中美全面展開貿易戰」，惟屆時全球金融市場亦難以獨善其身。

有機會帶來新機遇

渣打在3月底至5月初進行的大灣區調查報告，調查關於廠商各方面取態，時間上未必涵蓋到下半年中美局勢變化。劉健恒認為，6月中美貿易關係並未有特別差，如若單純比較整體宏觀經濟，就3月至6月各月表現而言，6月至至少中國經濟亦不俗。此消彼長下，他認為6月底至7月初比3月底至5月頭階段，未必會

變差了。

科研基地角色或增

市場憂慮美國或會推出涉及金融制裁中國的措施，劉健恒認為，中美關係惡化無可避免影響營商環境及氣氛。不過，如果純粹兩國關係緊張，雖然一些企業或金融機構或者會更加審慎作出決定，但對於大灣區而言並非壞事，因為此情形下反而會令內地企業或港企倚賴熟悉市場支持日常營運或集資等。以科研產品為例，若美國在科研出口範圍制裁中國，料將令中國更加依賴內在地、或亞洲區內供應，變相反而有機會加大大灣區或香港在科研基地上的角色。

展望未來，劉健恒認為，只要中美緊張局面仍未演變到最差的情況，對於大灣區其實未必是壞事。如果中美全面展開貿易戰，環球金融系統都難免受到衝擊，中國亦難以獨善其身，但相信美國亦未必想走到如斯地步。