

大公報社評

井水集

全球市場動盪 美是始作俑者

馬凱事件已圖窮匕見

美國金融市場響起警號。繼長債息急升之後，道指也呈現潰散的跡象，單日急挫八百多點，反映貿易戰與利率上升等利淡因素夾擊下，美股上升動力已無以為繼，泡沫瀕臨爆破，更隨時衍生禍延全球的金融危機。目前投資者要作好最壞的準備，環球市場愈來愈兇險，當心更大的衝擊波還未到來。

美股「閃崩」激起市場千重浪，令避險情緒急速升溫，環球股市昨日一片風聲鶴唳，其中亞洲股市觸及十九個月低位，持續走弱的港股，收市更重挫逾九百點，恒指二萬五千點也岌岌可危。

令人不安的是，今年大摩環球股市指數由升轉跌約百分之三，但美股仍錄得百分之四升幅，憂心美股調整才告剛剛開始，將逐步追回全球股市跌幅，尤其是投資者對美股以至美國經濟的信心逐步下降，形成新跌浪隨時一發不可收拾，發生意想不到的黑天鵝事件。

一直將美股走勢與政績表現掛鉤的美國總統特朗普，第一時間走出來炮轟聯儲局亂加息，導致股市暴跌，但實際上美股走勢主要取決於企業業績與經濟表現，在貿易戰升級下，多間美國企業受累加徵貿易關稅而發出盈警，加上貿易赤字不斷擴大，必然會拖着美國經濟的後腿，股市自然無運行。

特朗普強說股市暴跌無關貿易戰，顯然是自欺欺人。事實上，美股暴瀉就是意味着貿易戰負面影響浮現，企業盈利與經濟環境正在急劇轉壞，醒目資金急從美股出逃，而聯儲局推動利率正常化進程，只是加快跌市的催化劑而已。

美股泡沫有爆破危機，投資者要打醒十二分精神。首先，寬鬆貨幣政策轉向，美股十年升浪已到盡頭。

其次，美股估值嚴重偏高，大調整是遲早問題。國際貨幣基金組織最新報告也直指美股估值高，市場低估

風險。值得注意的是，美股十年大牛市，主要領頭羊為科技股，一旦市況逆轉，跌幅可大可小。作為科技股走勢指標的納斯達克指數日前急挫逾百分之四，為七年來最大跌幅，預示大調整已到來。

第三，美國經濟數據走樣，股市下行壓力增。視為美國經濟寒暑表的房屋銷售與汽車銷售，不約而同錄得按月跌幅。值得注意的是，汽車銷售未如預期，其中一個重要因素是貿易戰令從外國進口到美國的汽車或汽車零部件加徵關稅，企業將額外增加成本轉嫁至消費者，造成汽車零售價全面上升，結果影響汽車銷情，最終傷及自身經濟。

其實，當前全球股市動盪，呈現急轉直下的跡象，始作俑者是美國。特朗普肆意發動貿易戰，不單止自行刺破美股泡沫，還會對環球經濟與金融穩定性構成重大威脅，掀起更大市場震盪，貿易戰損人不利已可見一斑。

特區政府發言人、外交部駐港特派員公署昨日分別就美國「國會及行政當局中國委員會年度報告」作出回應，指出特區政府和中央一直嚴格按照「一國兩制」、憲法和基本法辦事，不允許任何組織和人士打着言論自由和新聞自由的幌子宣揚「港獨」主張，從事分裂中國的活動，並要求外國機構立即停止一切詆毀「一國兩制」和香港民主狀況的行徑。

自所謂馬凱事件發生以來，美英政府和一些外國機構表現出異乎尋常的關注，似乎一切都早已在一些人的謀劃與盤算之中。而一切行動只有一個目的，就是把香港列入特朗普全面打擊壓制中國的行動名單之內，實行「恨屋及烏」，對香港也進行各種限制和打壓，不讓中國還有一個可以迴旋喘氣的空間。只有看到這一點，才會明白為何事態一開始英美便已如此高調，強調「過去只會發生在中國的事情現在已經在香港發生」，為他們最終打壓香港的圖謀「鋪路」。

對此，本港反對派是「看在眼里」和「心領神會」的，連日已作出相關回應，「民主黨」胡志偉昨日在特首「施政報告」立法會答問大會上就提出：「萬一」美國政府就「香港政策法」展開「研究」，特區政府將如何應對？「公民黨」楊岳橋在其專欄文章中也提到，中美貿易戰正如火如荼，「一國兩制」的「淪落」將會衝擊香港在國際經貿關係中的地位……。

正是「山雨欲來風滿樓」，FCC的陳浩天「港獨」演講和馬凱事件被無限放大、「上綱上線」，不過是美英遏制中國發展連串手法中的一個「花招」而已；對此，林鄭特首昨天在立會發言中指出：香港是世貿成員，亦是全球最支持自由貿易的地區之一，香港更是美國全球貿易順差最高的經濟體，美國現有一千三百多間公司在香港設立地區總部或辦事處，「若美國在貿易問題上對港實施威脅，是不公平的。」

關 昭

加息貿戰不明朗拖累 二手劈價潮起

估價指數急跌32% 德銀：港樓入熊

中原估價指數（主要銀行）CVI兩周急跌18.75點，跌幅達32%，本周最新報39.06點，跌穿45點好淡爭持區間下限。中原認為，數字確認樓市已進入下調階段，並相信樓價下調情況，將於三周後的CCL（中原城市指數）開始反映。德銀指出，地產股短期將受加息及貿易戰不明朗因素拖累，相信本港樓市已進入熊市。



### 危機重臨

大公報記者 趙建強 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，整體經濟前景不明朗，以致今周全球投資市場波動，相信經濟波動對銀行按揭取態的影響，將於未來數周的CVI陸續浮現。他又指出，過往CVI曾經持續急跌，同期樓價即進入調整階段。如2015年8月，CVI向下調整，由80.65點連降至12.15點，連續15周急跌68.50點。同期樓價持續下跌，CCL下調23周，累跌達12.9%。

中原CVI是根據每個中原城市指數成分屋苑，選取樣本單位，調查主要銀行的估價變幅。每周調查銀行對樣本單位的估價，比較一個月前的估值，計算出估價的按月變幅，並以擴散型指數方式計算，反映銀行對樓市的取態。100點即完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。

德銀發表研究報告指出，2018年施政報告將未來土地供應的公私營房屋分配比例調整至70：30，不太可能導致私人市場供應短缺，反而反映了需求趨勢。不過該行擔憂地產股短期將受加息及貿易戰不明朗因素拖累，相信本港樓市已進入熊市。

### 調整期至今長達兩個月

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認同，樓市已步入熊市，指該行前線經紀對樓市看法的「經紀人心信指數」、反映樓價走勢的CCL及差餉物業估價處

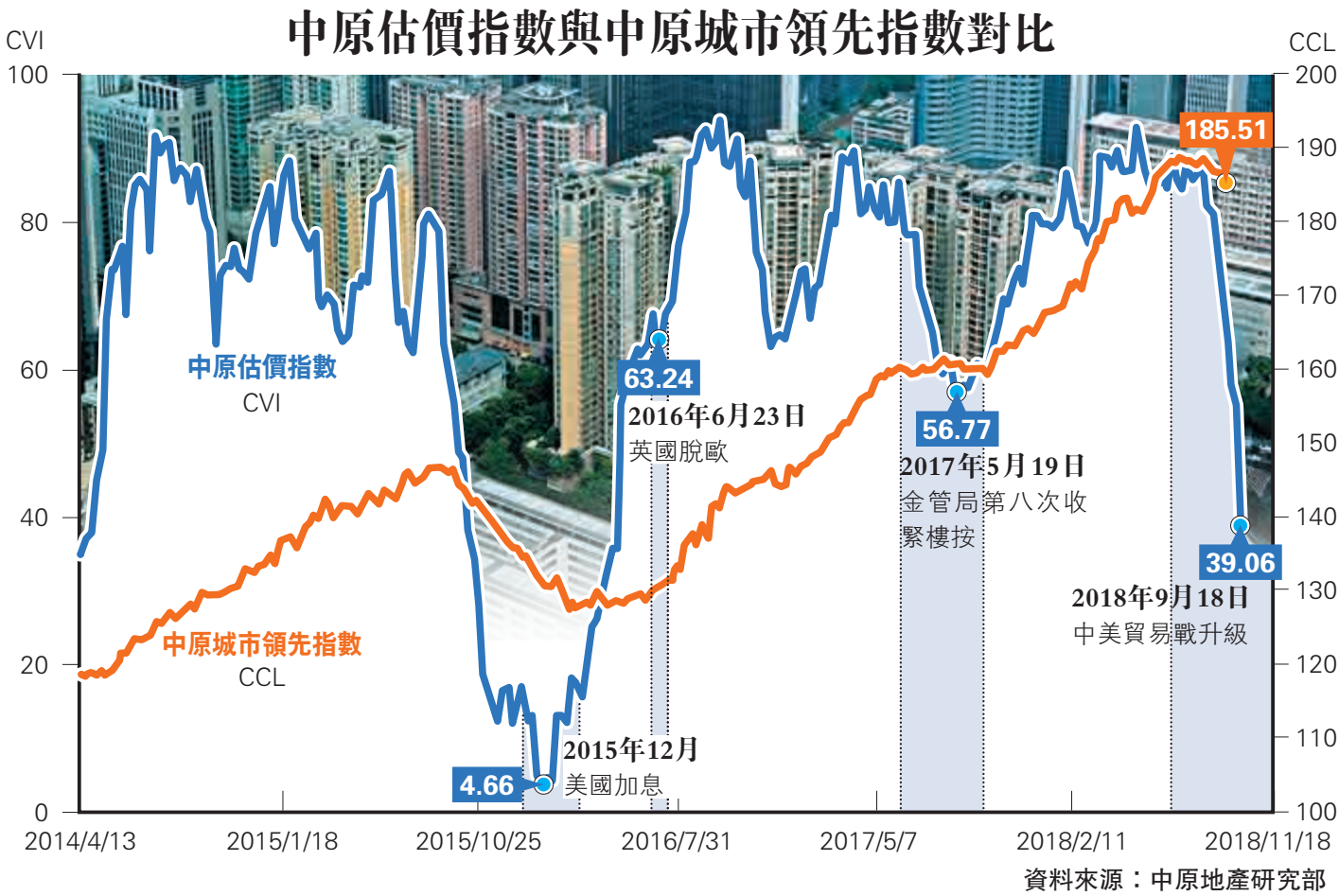
報告等數據均報跌，尤其整體樓市調整已於8月開始，調整期至今長達兩個月，幾可確認樓市已見熊。

陳永傑續指，港股昨狂瀉近千點，震撼市場，明顯加速近兩日二手劈價及成交，業主知驚肯落價，估計二手劈價潮會持續，勢加快及加深今月跌幅幅度，料CCL有機會一個月內跌3%，若然貿易戰持續惡化、港股再暴插，未來樓市將會更惡劣。

里昂報告亦指出，加息將為資產價格帶來壓力，而人民幣貶值亦會減低內地人消費及投資需求，而9月份樓價已跌約2%，相信施政報告短期將為樓市帶來更多壓力，該行維持本港今年8月至明年8月樓價將跌15%的預測。

### 美聯不認同樓市已見熊

不過美聯物業住宅部行政總裁布少明，不認同樓市已見熊，他指本港多項經濟基礎數據仍然健全，失業率續處低水平，除非負面因素擴大及港股大瀉拖低樓市，否則現時斷定樓市為熊市實屬言之尚早。惟美聯前線報告顯示，9月整體樓價微跌1%，而受負面因素影響，樓價續有下調壓力，第四季整體樓價或跌2%至3%，其中600萬元或以下的細價樓則可能跌逾5%，包括早前升過龍的沙田第一城或天水圍嘉湖山莊等。



### 業界與大行對樓市觀點



#### 中原黃良昇

樓市已進入下調階段，三周後的CCL數字將開始反映，相信本港樓市已進入熊市



#### 中原陳永傑

樓市已步入熊市，估計二手劈價潮會持續，勢加快及加深本月跌幅，料CCL有機會一個月內跌3%



#### 美聯布少明

本港經濟數據仍穩健，失業率續低，除非負面因素擴大及港股繼續瀉，否則斷定樓市進入熊市實言之尚早



#### 里昂

施政報告短期將為樓市帶來更多壓力，維持本港今年8月至明年8月樓價將跌15%的預測



#### 德銀

地產股短期將受加息及貿易戰不明朗因素拖累，相信本港樓市已進入熊市

## 海傲灣今開售 超購不足四倍

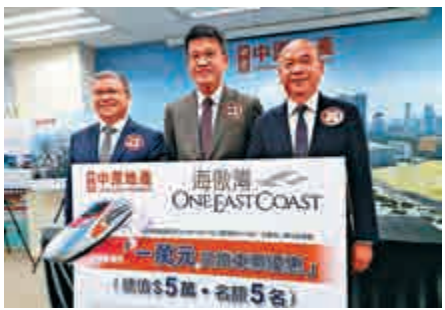
【大公報訊】今晚首輪發售162伙的九建(00034)油塘海傲灣，為施政報告後首個開賣新盤，市傳累收600票，超額3.6倍。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，海傲灣截至昨晚晚收600票，以公開發售130伙計，超額約3.6倍。施政報告提及未來公私營房屋供應比重，將增至七比三，資助房屋向以中小型單位主導，為避與公營房屋搶客，料未來新盤細單位供應會減少，「開細則」不再是主流，故可見將來細單位將會賣少見少，對於主打細戶的海傲灣今日的銷情有信心，冀可沽清。

集團早前為樓盤赴大灣區路演，獲1200組內地客查詢，其中200個表示興趣，不乏透過公開發售或招標入市。

另華置(00127)大股東劉鑾雄(大劉)太太陳凱韻(甘比)持有的東半山秀樺

閣，今年初推出少量單位招租，市場消息指剛錄得首宗租務成交，一伙低層A室剛連車位以10萬元租出，實用面積1653方呎，實呎租金60.5元。



▲楊聰永（中）對海傲灣銷售有信心，左為王鎮維，右為中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

【大公報訊】港股暴瀉加劇悲觀情緒，發展商爭出賣，新界西北三盤本月爆混戰，共涉及近1600伙。華懋元朗朗開站朗城匯上周五取得預售後，昨日連隨上樓書，預告下周二開價，26日發售，連同樓書恒地(00012)尚、悅嶺對撼；莊士中國(00298)旗下屯門弦海，短期內加入戰團。

樓市走勢不妙，發展商實行速戰速決搶客出賣。華懋集團銷售部總監吳崇武表示，朗城匯上周五取得售樓紙後，連隨啟動開賣部署，樓書昨日面世，暫定最快下周二(16日)一口氣開價、開放示範單位

及收票，本月26日發售，其間會按收票反應決定加推細節。被問及會否受股災影響開價偏向保守，他稱，股市上落很平常，較難捉摸，但難免對樓市有些微影響，而置業是長遠決定，不應受股市影響，樓市長遠平穩發展，但對於定價則守口如瓶。

吳崇武指出，項目全盤720伙標準戶，間隔一至兩房，主打兩房單位，提供376伙佔約52%，實用479至579方呎，一房佔162伙，實用319至332方呎，三房182伙，面積690至754方呎。另提供57個車位。

新界西北新盤醞釀大戰，恒地元朗大

棠尚、悅嶺及莊士中國的屯門弦海，短期內加入戰團，前者位於尚悅及蝶翠峰之間，涉及504伙，主打1房戶；後者總數371伙，間隔由開放式至兩房，兩盤已准預售，隔隔內放樓書，上演新界西北「三國之爭」。

此外，碧桂園(02007)夥宏安(01243)的馬鞍山耀沙路項目，命名泓碧，是碧桂園首個攻港盤。碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示，項目待批預售，可望年底前獲批及推售。泓碧提供547伙，包括5幢分層及13幢洋房。