

衝突持續打擊入市意欲 十大屋苑交投大跌 暴力毀新界西樓市 嘉湖四日零成交

本港暴力事件雖暫未對樓價有明顯影響，但卻迅速打擊市場氣氛及入市意欲，十大屋苑過去兩日僅得零星成交，其中中原地產所作統計，更只錄1宗成交，為去年底至今的38周新低紀錄。而過去個多星期發生兩次暴力事件的元朗區，其間成交量較上月同期跌約一半，其中天水圍嘉湖山莊，更連續四日錄零成交。

大公報記者 柴進祖

本港四大代理各自統計的十大屋苑過去兩日周末成交顯示，中原地產只錄1宗成交，按周跌約85.7%，是該行自去年11月初後的38個月新低。美聯物業則錄得3宗成交，按周跌約62.5%，亦是處逾30周的低位。而兩大代理行統計的屋苑中，合共有六個屋苑包括鯉魚涌太古城、紅磡黃埔花園、沙田第一城及嘉湖山莊等，俱錄得零成交個零。

交通擠塞影響睇樓活動

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末繼續有衝突事件在新界西及港島區發生，造成當區交通大擠塞，睇樓活動受影響，二手交投持續偏軟。

美聯住宅部行政總裁布少明指出，過去兩日一手市場均有新盤推售，而且銷情相當不俗，也是影響二手藍籌屋苑交投的原因之一。未來新盤市場、中美貿易戰及衝突事件等因素，仍會持續影響二手交投。



▲港島區藍籌屋苑太古城也受到市況轉差波及，二手成交下滑

利嘉閣總裁廖偉強表示，暴力衝突持續發生所影響，雖令買家觀望事態發展，入市意欲薄弱，但現時普遍二手業主叫價仍「企硬」，才令成交速度緩慢。

元朗屋苑成交跌一半

至於個多星期內便發生兩次暴力衝突事件的元朗區，沿元朗大馬路一帶主戰場的周邊二手屋苑，其間成交量較上月同期跌約一半，中原地產分行經理陳彥榮指出，在爆發衝突範圍周邊的較有規模屋苑，過去一個多星期僅錄得7至8宗成交，上周六雙方正面交鋒當日，所有睇樓約會均已取消。

不過，現時大部分業主仍未有降價意願，如上周六成交的YOHO MIDTOWN 1座低層A室，實用面積443方呎，業主較月初叫價雖降52萬元，即獲外區換樓客承接，成交價748萬元，呎價16885元，但屬市價成交。

另該行副區域經理馬斯力表示，雖然天水圍非「主戰場」，但也受元朗衝突事件波及，其中嘉湖山莊過去個多星期的睇樓量及成交量較之前跌約一半，上周六更要取消不少睇樓約會，昨日雖已有客睇樓，但卻未聞錄得成交。該屋苑本月至今錄近30宗成交，逾七成是在本月20日之前促成，21日至24日錄約8宗成交，25日至今則連續四日「吞蛋」。不過，放盤業主暫時叫價態度仍強硬，平均成交呎價約1.1萬元，未見下滑跡象。

一手錄310宗成交升3倍

至於一手市場方面，過去兩日錄得約310宗成交，按周雖升約近3倍，但本月暫只錄約1300宗一手成交，較上月全月跌約14%，相信是暴力衝突打亂部分發展商的銷售部署所致。

天水圍嘉湖山莊



沙田第一城



紅磡黃埔花園

▲天水圍也受元朗暴力衝突波及，其中嘉湖山莊過去個多星期期的睇樓量及成交量較之前跌約一半，沙田第一城、黃埔花園成交也下滑

四大代理十大屋苑成交統計

代理	過去兩日 (宗)	對上周末 (宗)	跌幅 (%)
中原地產	1	7	-85.7
美聯物業	3	8	-62.5
利嘉閣	4	6	-33.3
香港置業	3	4	-25

中原及美聯均錄得零成交屋苑表

屋苑	過去兩日 (宗)	對上周末 (宗)
鯉魚涌太古城	0	1
鯉魚涌康怡花園	0	0-1
紅磡黃埔花園	0	0
觀塘麗港城	0	0-1
沙田第一城	0	0-1
天水圍嘉湖山莊	0	2

禮頓山單位1.6億售出 高出撻訂價

【大公報訊】樓市交投雖減，但樓價卻未受多大影響，如早前被撻訂的跑馬地禮頓山7座一個高層相連單位，市場指剛再以近1.6億元售出，較撻訂時的成交價高約3000萬元。

市場瘋傳，早前由尹姓投資者斥約1.3億元購入的禮頓山7座高層A及B室相連單位連一車位，已遭買家撻訂，業主重新放售後，剛以約1.59億元售出，以單位實用面積約2922方呎計，呎價約54415元，為屋苑新高價，較原成交價高約2900萬元。

該相連單位據稱是由海域集團創辦人葉劍波兒子葉域等相關人士持有，約於2003年僅以3128萬元購入。

另中原地產分行經理雷澤麟表示，長沙灣美居中心3座高層E室兩房單位，實用面積322方呎，日前由上車客以578萬元承接，呎價17950元，成交價及呎價均是該屋苑新高。原業主於1999年底僅以118萬元購入作投資收租之用，持貨約20年，現租約剛滿，可交吉出售，帳面獲利約460萬元，賺幅近3.9倍。



▲現時二手業主普遍叫價「企硬」，禮頓山7座一高層相連單位仍以高價售出

觀望貿談議息 港股好淡爭持

【大公報訊】環球未來一星期踏入重量級經濟事件黃金周。中美貿易談判一連兩日在上海展開，市場同時聚焦中國月底公布製造業PMI數據，而美聯儲議息結果更是重中之重的事件。證券界人士相信，貿易談判難有突破性發展，關鍵在於會議氣氛能否保持良好氣氛；另外，美聯儲料減息四分一厘，焦點是年底前是否繼續減息。港股7月份若能在28000點以下「收官」，8月份料下試27000點。

中國貿易代表將於本周二、周三在上海會晤美國官員，是兩國元首在G20見面後，首次展開面對面商談。美國總統特朗普一如既往，在會談前「出口術」施壓，指稱中方會採取「拖字訣」的談判策略，並批評世界貿易組織給予中國內地、香港及澳門使用「發展中經濟體」名義，獲得不公平貿易地位。

高寶集團副總裁李慧芬表示，今次兩國官員談判未必會獲得成果，因為中方無法接受美國不公平的條款。基於特朗普提出「太辣」條件，中方只能延長談判時間，而談判氣氛是市場焦點。她又稱，特朗普正開展選舉工程，有可能因應選民的對華貿易態度而調整貿易談判立場。實德金融策略研究部首



席分析師郭啟倫對今次中美貿易談判抱審慎正面看法。郭啟倫稱，兩國談判會持續一段較長時間，今次恢復面對面會談，出現惡化的機會不大。

此外，美聯儲在香港周四凌晨公布議息結果，期貨數據顯示，美聯儲本月減息25個基點的概率78.6%，減息50個基點的概率只有21.4%。光銀國際研究部主管林樵基預料，美聯儲本周宣布減息25個基點，投資者關注點是議息後聲明內容。他相信，美聯儲今次減息決定很難扭轉港股近期牛皮格局，估計要到美聯儲9月份再次減息，港股才有轉機。

李慧芬同樣指出，投資者今次焦點是議息聲明內對美國經濟前景的措辭，若果判斷當地經濟有下滑的風險，屆時市場會解讀為下半年繼續有減息的機會，這亦會讓市場憧憬美國在貿易談判的立場會偏向軟化。

八月初或下試27000點

展望8月份市況，李慧芬稱，恒指若在月結時低收在28000點，指數在下月會繼續走低，或要試27000點。若月結時企穩在28000點，全年料延續28000點至29000點區間上落。郭啟倫預期，恒指8月份呈先低後高走勢，不排除月初低試27500點，再反彈上望29000點、29100點，惟注意指數見頂後回吐。

另外，本周多隻藍籌股公布上半年業績，長和系長和（00001）、長實集團（01113）、電能實業（00006）、長江基建（01038）、港燈（02638）等公司將於本周二至周四交出「成績表」；其間長實、長和在周四公布業績。另外，恒隆地產（00101）、恒隆集團（00010）本周二公布業績。

環球本周重要經濟事件

周二（7月30日）
● 中美開始新一輪貿易談判
本地企業業績公布：港燈、恒隆地產、恒隆集團、澳博控股
周三（7月31日）
● 中美次日貿易談判
● 中國7月份官方製造業、服務業PMI數值
● 香港第二季GDP數值
本地企業業績公布：電能實業、長江基建
周四（8月1日）
● 美聯儲公布議息結果
● 中國7月份財新製造業PMI
● 美國7月份Markit製造業PMI；7月份ISM製造業指數
本地企業業績公布：長實集團；長和；渣打集團
周五（8月2日）
● 美國7月份非農新增就業職位；7月份失業率；6月份貿易帳；6月份工廠訂單

證券界對8月份港股展望

專家	觀點
光銀國際林樵基	8月份市場延續偏靜，恒指在28000至29000點上落
實德金融郭啓倫	大市下月料先低後高，恒指低試27500點後，反彈見29000點
高寶集團李慧芬	若恒指7月底跌穿28000點報收，8月份有機會低試27000點

劉怡翔籲青年多角度思考 齊心守護港金融中心地位

【大公報訊】財經事務及庫務局局長劉怡翔昨日發表網誌，指香港是亞洲國際都會，擁有蓬勃的資本市場、完善的司法制度、穩健的監管框架和出色的專業人才，因為各方多年的努力建樹，致力鞏固和維繫，才讓香港不只成為中國領先的金融中心，更是全球的國際金融樞紐。他指，香港國際金融中心的地位得來不易，而香港國際都會的未來，正正是靠青年人守護，呼籲大家一起努力！

管理資產達24萬億港元

劉怡翔表示，根據證監會剛剛於上周五發表的調查，在全球金融市場波動的2018年，香港資產及財富管理業務，包括資產管理及基金顧問業務、私人銀行及私人財務管理業務，和信託持有資產的管理資產仍然達到23.955萬億港元，整個行業在去年的淨資金流入有7830億港元。

如果撇除今年新加入調查範圍的信託持有資產以作比較，香港資產及財富管理業務的管理資產，從2017年的24.27萬億港元下跌了5%到2018年的



▲劉怡翔鼓勵青年人以多角度思考 and 了解社會議題，及要培養國際視野

23.047萬億港元，但這這主要是因為亞太股票市場在2018年出現較大的調整，只要看各大指數的按年變動就能略知一二。

他續稱，成功的國際資產及財富管理中心除了要具有國際資產、開發國際網絡，以及緊貼國際趨勢之外，更需要培訓有國際視野的人才，所以政府非常重視培育年輕一代，希望多和青年人交流。劉怡翔鼓勵青年人以多角度思考 and 了解社會議題，並且要培養國際視野，除了學好兩文三語，可以多學習其他語言和到不同地區參加交流團，以好好裝備自己。

三方面看香港資產財富管理業務國際化

- 資產來源地方面，非香港投資者資產佔整體業務62%
- 銷售網絡方面，繼與中國內地、台灣，澳洲，馬來西亞，瑞士，法國及英國落實基金互認安排後，今年再擴大至盧森堡及荷蘭
- 國際標準和發展機會方面，綠色金融是大勢所趨，證監會去年為促進香港綠色金融發展而制訂策略框架