

社會動蕩持續 樓市調整浮現 買磚頭保值最穩陣

持續兩個多月的亂局給香港帶來了各種影響，樓市短租市場已經感受到壓力，那麼房屋買賣市場近況如何？有地產代理指出，部分業主的議價空間逐步擴大，帶動準買家出動尋覓筍盤。更有代理認為，樓市短期將現骨牌效應式減價。

香港商報記者 鄭珊珊

買戰升級自保 放眼大灣區物業

近期減價盤相繼出現，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑接受本報採訪時稱，目前二手成交欠奉，業主要減價5%至10%才有機會成交。他續稱，只有當市場有危機的時候，樓價才有可能下跌，但是二手樓的買家還是會有恐懼。

目前是不是買賣物業的好時機呢？浸會大學經濟系副教授巫伯雄對本報表示，目前看不到更好的投資工具，在貿易戰和社會動亂結束之前，資金缺乏出路，「買磚頭」暫時仍是比較穩陣的投資。他續說，接觸到不同的地產商，不少地產商都建議市民根據個人財政結構作出買樓安排。除了港樓，他又建議投資者可留意「一帶一路」沿線國家和其他大灣區城市的「磚頭」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明強調，現時市況已反映出市場上的不利因素，市場仍然有強勁的購買力，例如億京發展旗下荃灣新盤映日灣，早前推出第一張及第二張價單共354伙，結果即日全數沽清。

短期或現骨牌式減價

市場上大部分業主都在靜觀其變，不願意減價，期望局勢可以盡快平息，避免割價求售。利嘉閣地產總裁廖偉強撰文表示，可是到目前為止，社會動蕩未見緩和，已有業主開始按捺不住，部分已在減價，相信短期內出現骨牌效應式的減價。

紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮指出，業主了解到時局不佳，叫價沒有那麼進取，甚至是低於市價，同時暗示可以接受還價。不少業主賣樓的心態就是因為局勢不明朗，如果局勢明朗而有正面的話，他們又不會賣樓。



目前市場上大部分業主都在靜觀其變，盼近期亂局可以盡快平息。

買家出動覓筍盤

美聯物業美孚三期分行助理營業董事邱漢榮表示，美孚新邨本月暫錄約7宗買賣成交，主因受近月市場冷淡因素影響，部分業主亦將議價空間逐步擴大，帶動部分準買家出動覓筍盤。

美聯物業海怡半島西翼分行聯席區域經理鄧惠豪稱，踏入8月下旬，海怡半島開齋，至今錄得約5宗買賣成交，與上月同期相若，相信與部分業主接受現實，將叫價回落，吸引買家入市，上周該屋苑預約睇樓量未見大幅減少。此外，美聯物業東涌藍天海岸分行高級區域經理田國輝則表示，映灣園本月暫錄約6宗成交，平均實呎價約1.21萬元，早前錄約12組睇樓預約，按周升近10%。

發展商投地出價審慎

社會動蕩持續，3周前樓價結束連升，開始進入調

整階段，新界西樓價率先下跌。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界西CCL Mass上周報168.19點，按周跌1.19%，連跌3周累計跌幅2.71%，創15周新低。近7周計，中原CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)錄得2次齊升，4次齊跌，調整信號逐漸浮現。

與此同時，7月份批出的位於啓德舊機場跑道區的第4A區1號住宅地，中標財團為會德豐地產、嘉華國際(173)及中國海外發展(688)，批地價127.39億元，低於市場估值下限的130億元，足可見一衆發展商對後市睇法實在是非常審慎。地政總署隨後公布其餘3家落選財團的投標金額，第二高出價為120.4億元。餘下兩家發展商的入標價，分別為111.56億及100億元。以地盤總樓面約107.6萬方呎計算，出價最低的標書每方呎只約為9295元，跌破1萬元關口。

(系列報道之三)

黃埔區、廣州高新區、廣州開發區： 啓動穗港科技合作園建設 推動穗港深度合作

【香港商報訊】記者朱樺、通訊員黃于穗、謝子建、李周耿報道：繼啟動建設「穗港智造特別合作區」之後，8月28日，黃埔區、廣州高新區、廣州開發區舉行穗港科技合作園核心區暨京廣協同創新中心啟動活動，共有13個重大項目動工、5個創新平台項目揭牌、18個產業和創新載體項目集中簽約，項目總投資額達1523億元。此舉堪稱該區全方位推動穗港深度合作又一座里程碑。

繼啓動建設「穗港智造特別合作區」之後，該區主動服務粵港澳大灣區建設，找準坐標實施「灣區+」戰略，全方位推動穗港深度合作，旨在以「一區一園」建設，深度融通粵港澳資源，以資源要素的高效對接，實現更高標準創新、更高水平開放、更高質量發展，打造成爲粵港澳創新合作示範區。

挺起廣深港澳科技創新走廊的脊梁

穗港科技合作園是黃埔區、廣州高新區、廣州開發區與香港在廣州開發區雲埔工業園片區共同規劃總面積14.5平方公里的科技創新園區，將聚焦生物醫藥、人工智能、氫能源等領域的科技合作，目標是至2022年，初步建成國際化區域創新體系，形成帶動穗港轉型提升的新支點，打造全球科技創新高地和新興產業發展，打造成爲粵港澳創新合作示範區。

穗港科技合作園核心區於活動當天正式啓動，將重點引進發展智慧型機器人爲核心主題的新一代資訊技術和高端智慧裝備產業，聚焦於機器人研發、製造以及高新軟件與信息、技術服務等產業環節，實現工業上樓。這無疑是黃埔區、廣州高新區、廣州開發區引入「港澳元素」的又一里程碑事件。

作爲廣州乃至廣東經濟重要的動力引擎，黃埔區、廣州高新區、廣州開發區正逐漸成爲世界創新版圖的重要組成部分，將堅決打好產業基礎高級化、產業鏈現代化的攻堅戰，打造全球科技創新高地和新興產業重要策源地，挺起廣深港澳科技創新走廊的脊梁。

「灣區+合作」：穗港澳合作深度融通

當天動工、揭牌和簽約的項目，既包含先進製造業和高新技術產業項目，也涵蓋衆多的製造業創新中心和、產業創新中心和科技研發項目。

當天動工的13個重大項目中，有7個位於穗港科技合作園及雲埔工業園片區，項目聚焦於穗港科技合作園主要發展的氫能源、人工智慧、智慧裝備等戰略性新興產業，不少項目均爲穗港合資企業或利用港資項目，該區實體經濟高質量發展中的「港澳味道」日趨

濃郁。

如當天動工的灣區氫谷項目由廣州開發區交通投資集團有限公司、廣州開發區產業基金集團有限公司、雄川氫能科技（廣州）有限責任公司及香港社會資本成立灣區氫谷開發公司實施建設，總投資44.38億元，預計營業收入約100億元/年，將在該區打造氫能全產業鏈和產業集群。

除位於穗港科技合作園片區內的動工項目外，活動當天還有數個包含「港澳元素」的科技創新平台和產業項目揭牌或簽約，粵港澳創新合作示範區正在加速形成。其中，總投資12.5億元的廣東粵港澳大灣區協同創新研究院項目於活動當天簽約落戶；鳳凰創新產業平台項目於當天現場簽約落戶。

大灣區建設是港澳青年的黃金機會。由香港工業貿易署中小企業委員會、香港大學、亞洲青年智庫、香港青年聯會等香港產學研各界組成的香港代表團參加了當天的活動。活動當天，該區揭牌設立兩個粵港澳青年創新創業基地項目，分別是香港青聯廣州創新創業基地和大灣區青年創新創業基地，將爲港澳青年融入粵港澳大灣區建設和發展提供平台支撐，持續完善港澳青年在穗創新創業生態體系。

香港大學校長張翔表示，香港大學將在黃埔區、廣州高新區、廣州開發區落地進行產學研合作，該區爲香港大學實現高校社會功能和產、學、研相結合提供了重要平台，用實際行動落實國家推進粵港澳大灣區建設的戰略規劃，助力粵港澳大灣區建設一流科研成果產業化生態圈。

「灣區+創新」提速 打造「黃埔實驗室」

在粵港澳大灣區國家戰略發展願景的召喚下，黃埔區、廣州高新區、廣州開發區主動圍繞實施「灣區+」戰略，全力構建中新廣州知識城、廣州科學城、黃埔港、廣州國際生物島「四區四中心」聯動發展和穗港智造特別合作區、穗港科技合作園「一區一園」建設的「4+2」發展格局，深度融入粵港澳大灣區建設當中。



穗港科技合作園核心區效果图

實施「灣區+創新」工程的重點在於加速高端科研院所所建設，穗港科技合作園的科技載體建設，也正是黃埔區、廣州高新區、廣州開發區迅速推動「灣區+」戰略落地的最好詮釋。

在活動當天，該區揭牌、簽約中國科學院空天信息研究院粵港澳大灣區研究院、哈工大機器人集團中央研究院、中科院自動化所廣州人工智能與先進計算研究院、廣東大灣區集成電路與系統應用研究院、廣東粵港澳大灣區硬科技創新研究院等多個高端科技創新產、學、研載體項目，也是該區實施「灣區+創新」戰略，組建科學技術融合、前沿學科交叉、突破型引領型平台一體「黃埔實驗室」的集中體現。

廣東粵港澳大灣區協同創新研究院項目於活動當天簽約落戶，將與香港大學、香港科技大學、澳門大學、華南理工大學、南方科技大學等具備較強科研力量的粵港澳知名高校進行戰略合作，採取「國際協同實驗室」發展先導技術、「基金—協同創新中心—研究所」三元耦合發展工程技術的運行機制，圍繞先進製造與高端裝備、光電子技術與系統、新能源、生物醫學成像等6個重點領域，研發原創技術、培育新興產業。

京廣協同創新中心破土動工

不僅粵港澳大灣區合作全面啓動，而且國家級開發區合作也煥發新活力。位於穗港科技合作園核心區的

黃台之瓜 何堪再摘

金融市場有些老生常談的名言，還是值得我們時刻溫故知新，自我警惕，避免思想鑽牛角尖。畢非特的名句，別人悲觀的時候，就是我們貪婪的時候了。滿地鮮血情況就是市場情緒最悲觀的時候。股市見大頂時一定是市場情緒最樂觀的時候，相反，市場情緒最悲觀的時候，往往是股市見底的時機，這是鐵一般的事實，循環不息，永恒不變。

上周五，中國宣布反擊美國，回應美國加關稅措施，貿易戰越演越烈。消息觸發歐美股市及恒指夜期大跌，美股急挫六百多點，恒指夜期率先急跌。上周六、日及本周一，全部媒體股評，一致預測恒指失守25000點水平。筆者認爲8月26日周一是全世界投資者對港股最悲觀的一日。恒指大幅裂口性低開，最多跌逾九百點，恒指低見25249點，人民幣匯率再創新低，見7.1868。

金融戰不可小覷

最黑暗時刻已過？上周本欄指出，金融戰正進行得如火如荼，本周是決勝之戰。文章見報時，是8月期指結算日(8月24日周四)，做淡倉(sell short)的投資者當然希望期指低位結算，做好倉的投資當然希望高位結算，這樣才有利他們的倉位可以盡量獲利回吐。故此，以外國爲首的外資淡倉大戶將會使勁加力壓低期指結算價，包括但不限於製造市場大恐慌(所以，有遍地開花大暴亂的傳聞)，希望在這場金融侵略戰中獲取暴利，再從金融市場掠奪的利潤來支撐他背後支持暴徒製造暴亂的開支，一石多鳥，這是活生生一場現今國與國的全方位文戰，掌控媒體、誤導信息、全面攻擊金融經濟、推翻政權、輕鬆掠奪財富。不要低估它的殺傷力，小國會因此而被慢慢肢解、侵蝕，失去經濟能力就會失去作戰能力，最終失去政權。現代戰爭先文后武。若金融破壞戰未能擊敗對手，下一階段部署可能是真槍實彈攻擊對手弱點了。

在金融市場中，如何辨別大戶已進場呢？筆者經驗判斷是在市場一面倒看淡時，但大市未能進一步下跌，正是因為背後有大戶入市力托，顯示市場大戶已悄然入市。

財富榮耀資產管理董事總經理 史理生
(逢周四刊出)