

港出口十連跌 8月挫6.3%勝預期

【香港商報訊】本港整體出口貨值連跌10個月。政府統計處公布，本港8月份整體出口貨值為3527億元，按年下跌6.3%，較市場預期跌7.4%為佳。同期進口貨值為3808億元，按年下跌11.1%。而有形貿易逆差280億元，相等於商品進口貨值的7.4%。

地跌5.2%，越南跌3.3%，新加坡跌2%。

輸往德國出口增加

同期輸往英國及美國的商品貨值，分別按年跌13.3%及8.8%，但輸往德國商品貨值則增加4.7%。政府發言人表示，受累於環球經濟增長減慢及美國與中國貿易摩擦升溫，8月份商品出口貨值繼續錄得顯著按年跌幅。輸往多個主要市場的出口進一步下跌。

美國與中國貿易摩擦的不確定因素，會繼續對本已不濟的外貿環境增添下行風險。香港的商品出口表現在短期內料會維持疲弱，甚或進一步轉差。政府會密切留意有關情況。

料下半年出口有雙位數跌幅

星展香港經濟師謝家曦認為，中美貿易戰繼續發酵，中美9月及10月互加關稅，部分商家提前出貨，

至第四季或未有更多貨可以輸出，將拖累本港進出口進一步轉差，下半年出口或有雙位數跌幅，而貿易局預計全年出口跌4%或過於樂觀。

他又表示，除了外貿表現差外，零售業亦受到人民幣貶值影響，股市下跌亦帶來負財富效應，都不利本港經濟，預計第三季經濟按季錄得負增長，意味陷入技術性衰退，但該行暫時維持本港全年經濟零增長的看法，若要調整，須考慮第三季數據。

港府下季推兩幅住宅地 涉980伙估值逾48億元

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：港府昨公布第三季度賣地計劃，發展局局長黃偉綸表示，將推出兩幅住宅地皮招標出售，分別在屯門及大坑道，總估值約48.4億元，涉及980伙，按季減少27.4%；若連同港鐵(066)招標及重建項目的供應，下一季預料合共提供3080個單位，按季上升24.2%。



黃偉綸表示，有發展商捐地給予非牟利機構興建過渡性房屋是好事。

今年9月至12月賣地計劃

地段編號	地點	用途	面積(公頃)
內地地段第9076號	香港大坑道135號	住宅	0.3990
屯門市地段第518號	屯門第48區青山公路-青山灣段	住宅	1.3538

資料來源：地政總署網頁

港府第三季將會推出的大坑道住宅地，前身為公務員宿舍，地皮佔地約4.3萬平方呎，以地積比率3倍計算，料最高可建樓面約12.9萬平方呎，約130個單位。另一幅是屯門市地皮，面積14.57萬平方呎，估計地積比約4倍，料最高可建樓面面積約58.3萬平方呎，可建850個單位。

東半山全新豪宅供應極罕有

中原測量師行張競達表示，港府將推出的大坑道135號地皮，位於東半山尊貴地段。適宜建中密度分層豪宅，以逾千呎的大單位為主，由於區內全新豪宅供應極罕有，張競達預計每呎樓面地價約1.5萬元，總值約19.3億元。

至於屯門第48區青山公路-青山灣段地皮，地皮位於新晉屋苑滿山名及哈羅國際學校的前方，該地皮規模不大，投資金額及風險相對較低，預計可吸引發展商踴躍競投。預計每呎樓面地價約5000元，總值約29.1億元。

港鐵日出康城將推出12期，涉約2000伙，3幅地皮合共提供2980伙。連同私人及重建項目，下一季料合共可供應約3080伙。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指出，下

季供應不多，但相信未來3至4年住宅供應足夠及能達標。不過，2022/2023年之後的住宅供應，則是一大問號。在現時市況、經濟及政府政策等因素下，估計發展商在買地上會「更小心及保守」。

引例收回古洞北及粉嶺北土地

就日前新世界發展(017)將捐出300萬呎農地給政府、社企及其他慈善團體使用，黃偉綸認為，給予非牟利機構興建過渡性房屋是好事，但有關捐地計劃不

會影響政府在未來的推地計劃步伐。

另外，地政總署昨日根據《收回土地條例》，在古洞北及粉嶺北新發展區第一階段工程範圍內，政府劃定收回的土地上，張貼收回土地公告。政府將收回784幅私人土地，涉及面積約68公頃，另有被9個墳墓所佔用的土地，相關土地將於收回土地公告張貼後三個月，即今年12月27日正式歸還政府所有。

衰過沙士 工商舖成交料跌48%

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：本港政治風波未平，工商舖市道持續疲弱。中原工商舖預測，今年工商舖整體成交宗數料為4350宗，將打破2003年沙士時期約5800宗的低水平；與去年比較，更將按年大跌48%。

中原工商舖董事總經理潘志明表示，雖然近月旅客人次及零售表現下挫，但示威浪潮影響或未完全浮現。不少零售及餐飲業的舖位租約尚未完結，預計10月至11月可能出現棄租潮，宗數料介乎1000至2000宗。一些台式茶飲店已見結業，日後或牽連至大型餐飲店。

舖位市道受示威影響最深

舖位市道無疑受示威事件影響最深，該行商舖部董事黃偉基指出，第三季暫錄180宗買賣，按年減少近半，舖位買家現時多

要求低價買貨。未來除棄租外，亦料出現減租潮。

寫字樓方面，該行寫字樓部董事陳雁樓表示，商廈業主持貨能力較強，叫價硬淨，令第三季交投宗數按季跌62%，暫錄150宗。但租務情況卻截然不同，由於懼怕斷租後難獲新租客承接，業主多願意減租，幅度達20%至25%，同時亦有額外免租的個案。

工廈走勢則較平穩，第三季雖僅錄402宗成交，跌幅為近幾年最大；但工廈的大手成交屬工商舖中最活躍，本季已錄9宗全幢或工業地盤易手成交。該行工商部董事郭楚華指，自年初活化工廈2.0啟動以來，發展商及投資者收購合併及重建改裝工廈的步伐加快，當中資深投資者鄧成波於西貢康定路5幅工業用地申請改為住宅及安老院舍用途，規模最大。

5年新高 核心商廈空置逾3%

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：樓市轉弱，連多年租金高居不下的商廈市場亦動搖。仲量聯行最新發表《香港地產市場觀察》報告，指出本港核心區寫字樓在8月份的空置率升穿3%，為5年來的新高。截至8月底，中環、灣仔/銅鑼灣、港島東、尖沙咀及九龍東的甲級寫字樓空置率，分別為2.8%、3.5%、3%、3%及12.9%，整體錄5.5%；而7月底的空置率則分別為2.6%、3.2%、2.7%、3.4%及12.7%，整體錄5.3%。

多租戶遷離核心區

報告提到，由於租戶遷離核心

區，令騰空的寫字樓樓面陸續重投租賃市場，整體中環市場上月錄得16.73萬平方呎的負吸納量。其中中環新租賃成交量較上月同期大跌72%，該區負吸納量達6.2萬平方呎。

另外，整體寫字樓租金按月下跌幅1%，並連跌3個月，自6月高位以來累跌2.2%。由於遷離核心區趨勢明顯，港島東成為唯一錄得升幅的地區，該區租金按月上升1.5%。仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示，受環球及本地經濟不明朗影響，很多公司暫緩擴張計劃，下季料會持續，導致核心區空置率再上升，並為租金帶來下行壓力。

Q4料有虛擬銀行開張

【香港商報訊】金管局副總裁阮國恒出席活動致辭時指出，虛擬銀行推出可助推動普惠金融，而金管局早前已批出8個虛擬銀行牌照，針對近期有傳媒報道虛擬銀行或延遲推出服務，他強調獲得牌照後6至9個月推出服務並非金管局向牌照取得人訂下的時間表，而是申請人在取得牌照後所提出的。

他又強調金管局最主要目標是要確保虛擬銀行系統穩定、合規才推出，並確保服務可持續，相信今年第四季可看到將有虛擬銀行啟事，並強調虛擬銀行會與其他新科技一樣以循序漸進的方式推展。

渣打香港區行政總裁顧惠儀出席活動時表示，雖然虛擬銀行業務需要一段時間才能收支平衡，但有助建立新品牌和引入合作企業，並推動傳統銀行發展。由於傳統銀行有實體分行網絡的優勢，認為可以與虛擬銀行達成良性競爭。

騰訊終止八連跌 助港股回升96點

【香港商報訊】美國總統特朗普再放話，對中美貿易談判立場轉軟，港股今天在26000點關口好淡爭持，最終收市報26041點，反覆上升96點或0.37%；國企指數則收10212點，升0.43%。大市全日成交總額703億元；滬、深港通南下交易錄得淨流入金額分別為10.94億及7.35億元人民幣。

藍籌股個別發展，其中重磅股騰訊(700)終止八連跌，因內地新一批國產遊戲版號下發，騰訊遊戲獲批，該股昨日收市報332.4元，反彈1.22%，為恒指貢獻31點。建行(939)及滙控(005)各彈1.02%及0.59%。

個別股份方面，新世界發展(017)截至2019年6月底止全年核心盈利升一成，符預期，突宣布捐出300萬平方呎農地，予社企及政府建房屋，新世界昨天股價最多升4%，收市報10.2元或升2%。

醫藥股經過昨天捱沽後反彈，石藥(1093)全日彈2.3%，收16.02元，中生製藥(1177)彈1.41%。



李嘉誠會見 Perfect Day 創辦人

【香港商報訊】以合成生物科技、「毋庸牛」的方法生產奶製品的公司Perfect Day創辦人Ryan Pandya及Perumal Gandhi訪港，李嘉誠和他們分享為什麼他要在香港科技大學成立「合成生物學研究院」，他期望香港也可以在合成生物激發起的生物工業化大潮內「衝浪」。

李嘉誠基金會8月中宣布捐資5億元，予科大創立香港首個「合成生物學研究院」。合成生物學利用基因學和相關領域的大規模數據，探索生物學和非生物學科之間相互交流的新途徑，令其能夠像機器般自如操作，以應對及解決生命科學中的複雜問題和挑戰。

市場動態

太古地產奪三項國際殊榮

近期香港經濟低迷，好消息不多，太古地產(1972)卻迎來好消息，獲得三項國際殊榮：1) 道瓊斯可持續發展世界指數全球第8位(亞洲首位)地產發展商；2) 全球房地產可持續標準——全球業界領導者，蟬聯首位，並連續3年獲授予標準最高的五星級別；3) 恒生可持續發展企業指數2019——表現最佳企業，獲得最高級別「AAA」，在450家公司中脫穎而出。

亞博館10月有多項展覽會

環球資源將於10月11日至30日期間於亞博館舉辦2019年秋季系列展，「電子展」、「品質生活展」、「時尚產品展」合共有逾9000個展位。當中，全球最大型電子產品採購展「環球資源電子展」會分為「消費電子展」及「移動電子展」兩期，主辦方表示屆時會有逾7800個參展商展出產品，參展商數目與去年相若。

時計寶：遷廠東南亞不可行

時計寶(2033)主席兼行政總裁董觀明表示，中美貿易戰對旗下輸往美國、包括Kenneth Cole的手表品牌最受影響；但他認為搬遷廠房至東南亞、從而避開額外關稅的策略，對鐘表行業並不適用，原因是當前大部分鐘表皆在內地生產，若搬遷廠房，相關運輸成本可能抵銷了規避額外關稅所省回的款項。

屯門恒大·瑤瓏灣料下月推出

【香港商報訊】恒大(3333)昨宣布，旗下位於屯門掃管笏住宅項目命名為恒大·瑤瓏灣。項目早前已取得預售樓花同意書，將會分作兩期發展。該盤已完成封頂工程，展銷廳及示範單位設於灣仔恒大中心，料於短期內進行推廣，有機會在10月正式登場。

恒大·瑤瓏灣共提供1982個單位，分層單位戶型涵蓋開放式至三房，實用面積介乎200多平方呎至800平方呎，而300多呎的一房單位佔近一半，當中亦設22座逾2000平方呎的獨立洋房。

匯璽III獲大手客連購8伙

另外，新地(016)旗下南昌站匯璽III昨日進行次輪銷售，分A組及B組時段揀樓，其中A組大手時段再獲大手客連環購貨。市場消息指，一組大手客以公司名義連掃8個單位，該批單位分布7座及8座，均為四房戶，涉及成交金額約3.3億元，須繳付9900萬元揀稅。據悉，該組買家於首輪銷售已現身A組，上次同為連購8伙，兩輪合計涉資逾5億元。

一手貨尾方面，會德豐(020)旗下啓德OASIS KAI TAK累售618伙，套現逾77億元，現只餘30伙未售。貨尾單位分布高座及低座，包括若干特色戶，當中開放式單位由890萬元起，整批30伙市值8億至9億元。集團於啓德河附近尚有兩個項目，正在進行地基工程；啓德跑道區投得項目則正作前期工程。

值得一提的是，恒地(012)旗下粉嶺高爾夫·御苑已屆現樓，本周六將發售28伙，折實由716萬元起。發展商指將於今年年底前推出項目的洋房單位，目前正在籌備洋房的現樓示範單位。



屯門掃管笏恒大·瑤瓏灣將會分作兩期發展，料最快10月推出。樓盤樓擬圖