

# 樓市斷崖式下跌機會不高

# 陳茂波：無計劃托市



陳茂波表示，按數據作出研判後，政府「無計劃、無打算，亦不覺有需要」托市。

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：市場普遍預期最優惠利率(P)即將上調之際，財政司司長陳茂波表示，上半年樓價已跌3%，不除排樓價再有調整，但出現「斷崖式」下跌機會不高，政府「無計劃、無打算，亦不覺有需要」托市。展望下半年經濟，陳茂波預期將較上半年好，但面對外圍壓力和疫情持續，經濟將於「承壓中前行」。

陳茂波昨日在電台節目中談到，上半年香港樓市總體處於平穩局面，觀乎未來3至4年，香港一手私人住宅有多達9.8萬個單位供應，計及去年落成量約2萬個單位，因此相信未來私樓供應穩定。但陳茂波提醒稱，由於供樓負擔將會加重，在息口「未加完」之下，樓市會有一定壓力，呼籲考慮置業的市民要小心。

## 樓市「辣招」須持續推行

問及是否要考慮為樓市「減辣」，陳茂波回應稱，推出「辣招」的目標，是要讓未有物業的香港人優先成功置業，政府不會因為樓市短期波動，影響整體決策大方向和目標，政策推行要有定力，因而認為現有樓市「辣招」須持續推行。

對於宏觀經濟表現，陳茂波撰寫網誌稱，儘管主要外圍市場受到高通脹的威脅，但香港經濟大致穩定，預測全年通脹率維持在2.1%左右，屬於大致溫和水平。另就本週四(25日)公布的7月商品出口數據，他透露，受內地跨境運輸因疫情干擾拖累，預期會錄得跌幅，將是連續第三個月負增長。

金管局較早前公布，最新一批銀色債券將於本週二(23日)開始認購，陳茂波提到，發行銀債的目的是要令更多長者受惠，原因是大批長者有一定積蓄，但不希望冒險投資。對於坊間指，政府發銀債是利用長者的錢來作投資基建或支持政府開支，陳茂波澄清指，發行銀債集資所得由金管局作出投資，待賺取回報後再分予長者，政府絕對不會取用相關資金。

## 入境檢疫放寬至0+7言之尚早

另外，港府較早前放寬海外及台灣入境限制，由原本7天酒店檢疫，改為「3天酒店檢疫+4天醫學觀察」。對此，陳茂波表示，未來是否可以做到「0+7」(即只保留7天醫學觀察，免除酒店檢疫)，目前言之尚早。

他解釋，一方面國際金融商貿界固然期望香港能夠盡快開放；另一方面香港亦有不少人投資內地，與內地關係密切，需要經常在兩地之間「兩邊走」，因而在與內地和海外通關問題上需要取得一個平衡。他強調，兩者並非先後問題，而是「兩邊都做」，兼顧兩邊的顧慮，可以「多行一步就先行一步」。

# 港島甲廈空置率10.27%創新高

【香港商報訊】記者古小喬報道：港島區指標商廈租賃氣氛偏淡，中原(工商舖)資料顯示，香港區整體指標商廈空置率持續上升，7月份錄得約10.27%，比上月遞增0.22個百分點，再次刷新有紀錄以來新高。當中備受市場關注的中環及金鐘區表現仍見疲弱，空置率均較6月份有所上升。中原(工商舖)認為，預期隨着本港正式實施「3+4」入境隔離政策後，預料有望刺激本港經濟活動，未來數月指標商廈空置情況可望得到改善。

中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事蔡德寶表示，按地區分析，五大核心商業區中，有四區指標商廈空置率均錄得升幅，其中最受市場矚目的中環區表現一般。資料顯示，中環7月份甲廈空置率為9.30%，按月增加0.30個百分點，比去年同期更大幅上升兩個百分點。升幅第二大的為金鐘區，空置率由6月約8.52%上

升0.25個百分點至約8.77%，與按年同期相比，則回落0.64個百分點，反映過去一年業主因區內放盤量多而面對現實，調低意向租金叫價，因而令個別企業願意重返金鐘區商廈。

## 灣仔甲廈空置率12.3%

蔡德寶又指出，上環區空置率按月增幅為五區中最高，遞增0.53個百分點至最新約10.79%，按年亦上升0.41個百分點。唯一錄得空置率回落的地區為灣仔，該區空置率為五區之冠，上月該區甲廈空置率達12.35%，按月減少0.33個百分點，對比去年同期改善0.60個百分點。

蔡德寶展望稱，本港落實「3+4」入境隔離措施後，對香港與外地經濟來往有正面推動作用，從而預期能夠為商廈市場帶來正面幫助。

## 港股預託證券(ADR)上周表現

股份(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
中石油(857)	3.44	+0.01
小米集團(1810)	11.31	-0.35
滙豐控股(005)	49.92	-0.43
阿里巴巴(9988)	87.9	-1.6
美團(3690)	167	-2.9
港交所(388)	329.84	-4.36
騰訊控股(700)	310.54	-4.46

## 美加息陰霾籠罩 港股無運行

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美國聯儲局官員上周連番「放鷹」，市場解讀為美國9月可能繼續大幅加息，拖累美股三大指數上周五(19日)低收，扭轉連升4周的走勢。分析稱，在大幅加息的陰霾下，港股難言向好，將繼續於20000點大關上下震盪。展望後市，本週後期舉行的傑克森霍爾央行年會(Jackson Hole Conference)，料可為市場帶來一定啟示。

## ADR 港股指數跌 240 點

上周五美股三大指數當中，納指跌幅最大，收跌2.05%或260點，報12705點；道指收跌0.87%或292點，報33707點；標普500指數收跌1.31%或55點，報4228點。

ADR 港股比例指數續跌240點或1.23%，報19532點。小米集團(1810)上周五公布中期業績後，ADR 即插0.35元或2.97%，折合港元收報11.31元；騰訊控股(700)ADR 跌4.46元或1.42%，折合港元收報310.54元。

## 近日港匯有轉強迹象

雲集全球財金官員的傑克森霍爾央行年會將於本週四(25日)至週六(27日)舉行，其中美聯儲主席鮑威爾將於週五(26日)在該年會上發表演說，料將為9月的加息幅度定調，繼而影響美股以至於港股走勢。

第一上海首席策略分析師葉尚志表示，近日港匯有轉強迹象，加上內地中期借貸便利(MLF)中標利率低於市場預期，屬利好後市信號，預期恒指短線將於19000點至20300點波動。

# NOVO LAND 第1B期 延續旺勢暫沽371伙

【香港商報訊】記者古小喬報道：新界大型新盤續成市場焦點，其中新地(016)位於屯門兆康 NOVO LAND 第1B期昨日次輪銷售383伙，銷情延續首輪旺勢，大批準買家到場輪候揀樓，消息指已沽出371伙。至於恒地(012)啓德 THE HENLEY II 則沽出1伙。

資料顯示，NOVO LAND 今輪推售單位開放式戶佔24伙、一房單位佔130伙、兩房及三房分別有170及59伙。NOVO LAND 早於上週三首輪銷情報捷，當日發售188伙，其以價單形式推出的180伙即日沽清。至於THE HENLEY II 昨沽出的單位則是1座15樓E室，實用面積575平方呎，成交價1435.92萬元，呎價約24973元。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，本月一手交投受惠新界區新盤銷售帶動而急升，其中NOVO LAND 項目多輪銷售反應均相當熾熱，由於市場大批買家購買力追捧，故預料銷售理想，有望沽清或售出大部分單位，該行更有買家擬斥資逾1100萬元購入兩伙。

二手成交方面亦十分熱鬧，綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在剛過去的周末(8月20日至21日)十大指標屋苑累錄18宗二手成交個案，較上週的6宗按周急增2倍，創自4月中以後的18周新高；中原地產十大屋苑於過去周末則錄得20宗成交，較上週錄10宗升100%，創今年4月中旬後18周新高。

## 內地免稅龍頭中國中免 打通 AH 融資渠道



全球最大的旅遊零售運營商中國中免(1880)即將在港上市，是次IPO合計全球發售約1.03億股，每股定價158元，集資額約162億元。作為內地免稅行業的領軍者，中國中免得到諸多明星投資機構的青睞，基石認購約62.4億元。

眾所周知，全球旅遊零售市場集中度相對較高，且擁有較高的准入門檻。截至去年底，公司是內地持有免稅經營牌照的九龍實體集團之一、持有免稅經營牌照在全國經營免稅口岸店的五組實體集團之一，並為持有經營牌照在內地經營所有種類免稅店的唯一集團。2017至2021年，公司先後完成日上中國51%股權、日上上海51%股權及海南省免稅品51%股權的收購。通過該等收購，中國中免得以入駐號稱全球十大最繁忙的北京和上海的機場。而收購海南省免稅品，使公司得以在內地離島免稅市場中佔據重要的市場份額，並充分享受、利用海南優惠的政策，長遠有利於公司發展。

## H 股上市加強競爭力

受內地市場增長帶動，中國中免是全球旅遊零售市場內增長最快的運營商之一。2019至2021年三年間，公司的持續經營業務的收入和全年淨利潤復合年增長率分別為18.7%和50.8%，增速遠高於全球其他頭部旅遊零售運營商的同期增速。

展望後市，打通了A+H雙融資平台的中國中免，有望加深與國際資本和全球免稅零售龍頭的合作，全球競爭力必將進一步加強，值得關注。

高實集團證券執行董事 李慧芬 (本人並沒有持有以上股票)

# 全球河流經濟



歐洲正遭遇五百年來最嚴重的乾旱，異常炎熱和乾燥的天氣，造成包括萊茵河等區內多條大河流的水位加快下降。萊茵河是歐洲內陸重要的航運通道，從瑞士阿爾卑斯山經德國工業中心地帶流入北海，是穀物、化學品、煤炭等各類產品的主要運輸路線，同時也是工業生產商、鹿特丹和阿姆斯特丹等北海港口的全球出口碼頭之間的重要運輸河道。德國經濟奇蹟，亦別稱作萊茵河奇蹟，是指西德在二戰之後的經濟快速成長，可證萊茵河的經濟重要性。

乾旱低水位的河道，迫使船隻必須減載航行，部分關鍵河段被迫暫停航行，提高了貨運成本。報道指出，一些貨船的裝載量被迫減少到正常運力的四分之一左右，已有運價推高了五倍以上，其中河段上游情況特別嚴重，駁船運營商開始收取每箱601美元的低水位附加

費。德國聯邦水文研究所預計，由於氣候變化導致的冰川融化和降雪量減少，萊茵河未來或將經歷長時間的低水位。有經濟學家估計，萊茵河航運的中斷可能會使德國今年的整體經濟增長率下降0.5個百分點。

## 歐洲63%地區有乾旱警告

除了萊茵河以外，根據8月初的數據，歐洲已有63%的地區顯示乾旱警告。在法國，著名的盧瓦爾河部分地區幾乎完全乾涸，一些運河也被關閉了。根據法新社報道，泰晤士河的源頭，也首度向下游移動了5英里。

河流與湖泊的低水位也使得水力發電受阻。與過往平均相比，今年第二季度的西歐水力發電量下降了20%。電力供應的限制，及人們對冷氣空調暴增的需求，使能源價格上漲，法國和德國的電價都創下新紀錄。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

# 百年粉嶺球場具歷史生態環境保育價值



球場會所於1914年建成，現為二級歷史建築。

【香港商報訊】香港哥爾夫球會(下稱球會)成立於1889年，其擁有的球場及會所最初設於跑馬地馬場內。球會位於粉嶺球場內的舊球場於1911年開始建造，為大中華區最古老的18洞球場。而新場亦於1931年開始運作，隨後，球會更於1971年增建了伊甸場。上述三個球場均為18洞球場，是享譽國際的錦標賽高球場。

位於粉嶺球場內的會所於1914年建成，現為二級歷史建築，看台於1916年啟用，現為三級歷史建築。球場內的港督粉嶺別墅建於1934年，是歷屆港督的住所，現作為行政長官官邸，屬一級歷史建築。在舊球場內的小食亭是有逾百年歷史的三級歷史建築。這座涼亭採用了中國古代皇家建築常用的廡殿頂設計，屋脊上的瓷製裝飾典雅，在香港極為罕見。

## 孕育全球瀕危水松樹

香港哥爾夫球會位於粉嶺的三個球場，有超過44%的總面積被森林樹木覆蓋，令球會成為新界北部一個重要「綠肺」。粉嶺舊球場內有許多「珍貴及稀有」之樹木品種，其中包括由38棵全球瀕危的水松樹組成的水松林，被國際自然保護聯盟列為「極度瀕危」之植物物種。根據國際自然保護聯盟估計，野生的水松品種現在全球只剩下不到250棵，因此被生態學家視為香港近年植物保育上的重大發現。

## 孕育珍貴動植物

經歷了百多年，粉嶺球場內的次生林和球道已成為渾然天成的生態系統。球場是各種本土鳥類、昆蟲、爬蟲類及其他野生動物(包括香港唯一受保護的昆蟲物種裳鳳蝶，以及全球瀕危物種Reeve水龜)的棲息地。香港哥爾夫球會透過野生動物調查，在球場內發現以下罕見及瀕危物種：褐漁鴉、淡水龜、鐮刀束腰蟹(香港特有的溪蟹)、果子狸、小靈貓、常見玫瑰蝴蝶、赤蠶、中國水蛇及豹貓。

位於舊球場第9洞附近的「蝴蝶園」是球會的生態保育措施之一，種植了不少蝴蝶喜愛的蜜源植物，吸引蝴蝶聚居、覓食和產卵。根據球會聘請的環保專家的生態普查，約有113種蝴蝶出沒於「蝴蝶園」，包括一身金黃色、被譽為香港最漂亮蝴蝶之一的裳鳳蝶。

蝙蝠、飛蛾和鳥類等飛行動物在球場內的黃牛木林及其他林地棲息和築巢，並撫養他們的幼崽。球會已在樹上安置木箱，為飛行動物建造新家，讓古樹和動物都可以安全健康地繁衍。

球會亦為慈善團體及學校舉辦適當監督及由專

業人士擔任嚮導的自然教育徑賞團，讓公眾認識香港原生動植物的多樣性及生態價值。球會亦栽植了非洲陸龜，讓市民與罕見動物近距離接觸。

## 大型國際盛事場地之選

2020年，球會成功獲得「奧杜邦國際」認可為環保高爾夫球場，全亞洲只有13個高爾夫球場獲得認可資格。「奧杜邦高爾夫球場合作保護區項目」獲「美國高爾夫球總會」認可，讓高爾夫球場透過改善珍貴的自然環境和野生動物棲息地，做好環境保護的工作。能獲得「奧杜邦國際」認證，足以證明球會在以下各個範疇都保持着最高水平的環境質量，包括：環境保護、野生動物和其棲息地管理、外展服務和教育、減少使用化學品和安全性、水資源保護及水質管理。

經由參加亞洲巡迴賽的職業高球手票選，於2018年於粉嶺球場舉行的「香港高爾夫球公開賽」榮獲年度最佳巡迴大賽及本年度最佳比賽球場。這兩個獎項奠定了香港哥爾夫球會作為亞洲最佳國際級高球場之一的地位，亦是香港高球傳統中舉足輕重的一部分。

2015年，球會獲得由多位記者及業界專家組成的國際評審團評選為「世界白金高爾夫球會」，在全球私人高爾夫球會一百強中排名第71位。在亞洲只有另外4間球會取得更高的排名。2019年，球會的排名在一百強中攀升至第56位。這項彌足珍貴的殊榮，有助鞏固香港作為「亞洲國際都會」的地位。

