

市場憂慮本港地產商被要求穩定樓價及供應，加上中國恒大(3333)等內房企債務問題擴大，消息震散地產股，拖累恒指昨一度急插1,048點，失守二萬四關口，低見23,871點，為去年10月6日以來低位，午股跌勢稍緩，最終跌821點或3.3%，以24,099點報收；「北水」因內地中秋節假期續停。主板成交1,417.9億元。分析認為，大市短期再下試低位機會頗大，下一個關口為23,500點水平。

此外，由於憂慮內房債務問題蔓延，美股昨開市早段亦跟隨走低，道指挫597點，至33,987點；標指跌66點至4,366點；以科技股為主的納指挫255點，至14,788點。

觸發今次洗倉潮，源於外電日前報道，中央要求香港地產商解決本港房屋供應問題，應作出積極貢獻。不過，地產建設商會表示，未聽聞中央會見個別會員，但強調一直與政府溝通如何解決樓價高企問題，但相信短期難以解決。

多間大行認為，這將令地產股存在不確定性，成為短期跑輸的原因。摩根大通更假設兩個情境：一是地產商將所持有的農田，免費捐贈政府；二是所有地產商未來開發項目的現金流折現估值為零。

大市或下試23500點

時富資產管理董事總經理姚浩然認為，以目前港股走勢，向下再試低位機會頗大，短期而言，大市不易守住24,000點，下一個關口有機會試23,500至23,600點水平，投資者現時最重要是看看手頭上有哪些板塊的股份，若有潛在盈利或前景受到影響的股份，宜先行避開。

安山資本資產管理部董事黃志陽表示，大市處於反覆向下格局，並受制於20天線，約25,500點附近有較大阻力。而去年9月下旬的23,200點附近，是不俗支持，現在先看這個支持位。

恒地跌幅最大

地產分類指數昨急瀉1,947點或6.69%，收造27,156點。以農地最多的恒地(0012)跌幅最大，達13.19%；新世界

恒指曾暴跌千點 五大發展商市值蒸發837億

傳要穩定樓價 港地產股急瀉



(0017) 挫12.27%，新地(0016)跌10.34%；長實(1113)及信置(0083)分別跌9.32%及5.61%。五大地產股單日市值合共蒸發約837億元。其中新地市值蒸發316億元，為五大最多。

內房股續捱沽

除本港地產股外，內房股也下挫。有潛在破產風險的恒大，股價再跌逾一成，為逾10年新低，旗下恒大物業(6666)亦跌11.3%。多隻高負債內房股同樣重創，融创(1918)、奧園(3883)等均跌逾一成。物管股世茂服務(0873)跌逾13%。

恒大債務事件也影響到內銀及內險股，市場擔心該板塊的資產質素，招行(3968)跌9.3%；平保(2318)曾失50元大關，見逾4年低位，收跌5.78%；友邦(1299)亦跌半成。傳民行(1988)和信行(0998)準備對部分恒大短期貸款進行展期，分別挫5.94%和5.09%。

其他股份方面，科技股昨日跌幅相對較小，騰訊(0700)、美團(3690)及阿里巴

本港地產股表現		
股份	昨日收市價	變動
恒基地產(0012)	28.95元	-13.19%
新世界發展(0017)	30.40元	-12.27%
新鴻基地產(0016)	94.50元	-10.34%
長實集團(1113)	41.85元	-9.32%
九龍倉集團(0004)	24.20元	-7.81%
信和置業(0083)	10.10元	-5.61%
恒隆地產(0101)	16.96元	-5.04%
九龍倉置業(1997)	35.65元	-4.17%
領展房產基金(0823)	64.65元	-3.00%

巴(9988)跌幅分別為1.65%、2.58%及2.2%。

市傳澳門官員就修改博彩法跟博彩業代表會面，賭股個別發展，銀河娛樂(0027)及金沙中國(1928)分別微升0.5%及0.13%，是少數逆市向上的藍籌。

根據各大發展商年報資料統計，單計四大地產商於香港新界便已坐擁逾1億方呎土儲，當中以恒地(0012)為最大持份者。

恒地持4460萬方呎農地

翻查四大發展商年報或中期業績，以恒地最透明，截至6月底，持有4,460萬方呎新界農地，其他土地儲備約有2,430萬方呎，當中1,420萬方呎屬待發展/發展中之物業樓面及貨尾，其餘1,010萬方呎為已建成各類收租物業(連酒店)樓面。

截至去年12月底，新世界(0017)在港持有應佔總樓面約935萬方呎土儲可作即時發展，其中用作物業發展的約446萬方呎。另積極就9個分別位於元朗南及粉嶺的農地，樓面共約187萬方呎之項目，與當局就轉換用途進行磋商，約50萬方呎已進入最後階段。

新地持有大量土儲

新地(0016)年報中未有詳細透露持有之農地或新界土儲面積，但市場一向將其視為與恒地接近「齊名」之農地持份者，其於元朗、屯門、天水圍、錦田等一帶都持有大量土儲，北環綫沿線等亦有其足跡，近年並步入收成期，如西貢十四鄉(9,500伙)、屯門兆康第54區(4,540伙)等，都已開展工程。

長實(1113)截至今年6月底於香港擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約600萬方呎，公司未有詳細披露農地或新界土儲面積，但市場一直認為其在水圍、豐樂圍、大埔鳳園、屏山鄉等一帶都有新界土地儲備。



■地產商於新界擁有大量土地。 中新社

大行對港樓市政策分析	
機構	觀點撮要
摩根士丹利	如供應量由每年3.5萬增至逾10萬伙，料明年港樓價跌20%
中信里昂	憂觸發本港地產股拋售，面對潛在政策轉變風險
摩根大通	港府增土地供應解決住屋問題，料由農地轉換着手去處理
美銀證券	憂內地樓市調控政策或引入香港，影響本港發展商盈利能力

倘供應大增 料明年樓價跌兩成

多間大行就本港的樓市供應前景發表報告，當中摩根士丹利認為，本港若出現農地轉換等「供給側改革」計劃，即使計劃在短期公布，到實際物業落成，最少都要5年時間，故暫時預測2021及2022年，本港樓市仍分別有9%及5%升幅。若每年供應量由目前的3.5萬個單位，增至10萬伙，到2022年底前，本港樓價或會大跌20%。

農地轉換進展加快

大摩指，香港可從農地轉換、填海、增

加地積比率三大方法增加供應，目前已見農地轉換進展加快，包括新地(0016)最新在古洞的進展。填海等措施則需時，預期最快也需時10年才見效。至於增加地積比率亦難立竿見影，因涉及基建規劃、招標和興建需時，同樣要5年時間或以上。

恒地下行幅度料達37%

摩根大通則關注本港地產商如何應對可能的新政策，有關不確定性將打擊相關股份表現。假設兩個壓力測試情境，包括所有農地均

免費捐贈予政府，及所有開發商未來開發項目的現金流折現估值為零，料長實(1113)和新世界(0017)當前股價水平的下行風險最小，因資產負債表實力，最能抵銷開發收益下降的影響，故料兩股的下行跌幅僅約9%。但信置(0083)和新地下行幅度可達20%，恒地(0012)的下行空間更可高達37%。

摩通又指，本港住宅樓價自2009年初至今，已累升228%，對比同期，香港的貨幣基礎亦增313%，鑑於聯匯制度下，資本流入主要反映在資產價格上漲之上。