

大公報社評

井水集

股債泡沫爆破警報拉響

環球股市、債市上周五出現英國脫歐以來最驚嚇的場面，歐美股市與主權債沽壓尤其沉重，拖累道指險守萬八點關，而德國十年期國債息息一夜之間重現正數。環球股債突然「變臉」，預示全球資金氾濫催生這一輪資產價格升值潮可能告一段落。由於目前股債等資產價格漲幅遠遠跑在實體經濟的前頭，一次大調整恐難避免，股債泡沫爆破警報已告正式拉響。

○八年金融海嘯爆發後，全球主要央行為應對經濟衰退，合力向市場注入高逾九萬億美元流動性，全球資金氾濫程度可以想見，而今年六月英國公投脫歐，世界經濟不確定因素增加，促使全球央行進一步大開水喉，令環球股市債市漲勢更急更勁，泡沫風險變本加厲，已形成了一個比過往科網、次按更大的超級泡沫，一旦泡沫不幸炸爆，衝擊力勢超金融海嘯。

就在環球股債瘋漲之際，財政司司長曾俊華上周再發出預警，直言歐

日經濟疲弱令人擔憂，而地緣政治風險與英國脫歐又增加不確定因素，加上各國貨幣政策各走極端，環球經濟已集齊「完美風暴」的元素。財爺此言並非危言聳聽，種種客觀跡象顯示，一個史上殺傷力最大的金融風暴隨時一觸即發。

事實上，環球股市、債市突然急插水，表面上導火線來自美國加息預期升溫以及東北亞地區地緣政治風險上升，但實際上折射出金融市場信心十分脆弱，投資者對世界經濟形勢嚴峻感到不安。發達國寬鬆貨幣政策藥力減退，尤其是歐日央行不約而同將會面對市場上無債可買的難題，量化寬鬆措施似乎也走到了盡頭。

值得注意的是，當前環球股債市場面臨調整壓力可大可小。首先，環球股市泡沫水分不少。上周五環球股市重挫百分之二，不排除是大調整開始。事實上，世界經濟增長步伐降至七年來最慢，但環球股市過去兩個月迅速收復英國脫歐失地，還再次逼近

去年創下的歷史高位，與經濟表現嚴重背馳，調整壓力實在不輕。

其次，負息債日趨高企。資金氾濫下，主權債估值高、息低，呈現泡沫化現象。現時全球三分之一的主權債竟然陷入負息，這不正常現象或遲或早逆轉。上周五美國十年期國債息息抽高至一厘六七，較今年低位升逾四分一厘，等於變相加息，而德國十年期國債價格急跌、息息抽上零點零一厘，為兩個月來首次重現正數，有醒目資金急急沽貨套現，債市泡沫爆破風險正在急升。

第三，世界經濟前景未明，黑天鵝亂飛，市場情緒持續起伏不定。上周五股市、匯市、債市、原油與黃金罕有地同步下挫，可見避險與恐慌情緒急升，拋售潮一發不可收拾之勢。

世界經濟暗湧處處，環球股債估值大修正看來已迫近眉睫，港股難以獨善其身，投資者切勿麻痹大意，需要加緊做好風險管理。

抗逆能力與精神財富

有智庫在上月進行香港人面對逆境的抗逆力調查，結果發現港人得分不合格，其中象徵刻苦耐勞的基層抗逆能力最低。調查結果令人汗顏。在這個全球生活節奏最快、工時最長、置業負擔最高的城市，局外人時常有個疑問：到底是什麼在支撐着本地人的生活？

新移民會告訴你，他們正在解決生存問題，而不是生活。本地人呢？如果用一個詞來形容香港社會的核心價值和精神財富，人們通常掛在嘴邊的是「獅子山精神」。不過，極具諷刺意味的是，40年後的今天，不僅「獅子山精神」受到質疑，相比父輩一代，港人似乎沒那麼堅強。

從不同的社會階層、職業來分類，我們看到不同的人所面對的困境和壓力。分析認為基層的抗逆能力低，與收入及個人社會網絡不足有關。但令人詫異的是，中產的表現竟然不如夾心階層。受訪者又表示，最常面對的危機，來自事業、學業及經濟危機。

時過境遷，如今香港生活富裕，卻為何難以抵抗人生的逆境？這其中除了有社會結構改變的影響，也有個人的選擇。如今恍有身處亂世之感。對父輩的質疑，讓人以為這是一場世代之爭；對社會未來發展的判斷，成為眾說紛紜，討論似乎失焦。而我們生活的這座城市，資本依然在不時運轉，追逐着財富，以致我們很容易就從高漲的股市或是「補習天王」那令人咋舌的收入中分散注意力。年輕人依舊在尋找向上流階級的機會，但表現出的態度日漸焦躁。尚未踏入社會的學生抗逆能力下跌，更令人擔憂……

香港是資本主義社會，香港的發展也不可避免地遭遇到資本主義全球化所面臨的危機。這提醒着整個社會，警惕個人陷入全方位的異化。然而，一個社會的持續發展，總是需要人們達成一致的追求，這種精神財富的積累，同時也是幫助人們抵抗人生逆境的不二選擇。

何曉

內地本周重磅數據成後市指標

美息陰霾 港股恐試23300點

內地資金源源灌注，港股上周大升超過800點，可惜美股「擺景」，道指上周五暴跌近400點，勢必拖累港股。分析員預期，港股周一最多跌400點，短線調整壓力仍存，恒指或回補上一週遺留上升裂口，要試23306點。與此同時，投資者須關注南下資金會否逆轉出現淨流出狀況，令港股雪上加霜。內地本周公布多項重磅數據，若符合預期，將可吸引國際投資者加碼流入港股市場。

大公報記者 劉鑽豪

環球投資市場量寬成癮，歐洲央行上周四會議後決定按兵不動，並未如預期般延長買債限期，令到投資者不滿，導致歐股連跌兩日。美國聯儲局三名委員上周五異口同聲提及加息宜早不宜遲，已被量寬寵壞的國際炒家，憤然瘋狂拋售美股，釀成杯市慘劇。美國道指上周五挫394點，連帶港股ADR指數下跌450點。港股周一裂口低開基本已無懸念。

周一料最多跌400點

友達資產管理董事龍麗萍認為，基於港股上周升勢過急，本周借勢回調亦屬合理，惟大市暫時不會有轉勢情況，展開較長時間跌浪；皆因美股大跌的導火線是對加息憂慮升溫，這絕非新事情。因此，恒指暫時料在23400點至23500點有支持。不過，投資者本周須關注內地南下資金會否顯著縮減，甚至扭轉淨流入情況。若然，大市就有機會繼續調整。英倫銀行本周四

議息，假如同樣是無加碼寬鬆舉措，可能令到環球市場受壓。

京華山一研究部主管彭偉新表示，美國聯儲局本月21日召開會議，在決定議息結果前，美聯儲委員若再有任何鷹派言論，都會觸及市場神經。港股周一或要下調280點至400點，本周餘下時間會先行整固，畢竟近日港股似乎升過龍，所以有可能回補上周一的上升裂口底部（即23306點）。

分析指出，內地本周將公布多項重量級數據，包括社會消費品零售、城鎮固定投資數據，以及新增貸款和貨幣供應量。倘若總體數據符合預期，甚至稍為超過預期，將對環球投資市場發出重要信息：中國經濟見底回穩；屆時會為投資者提供足夠炒作理由，把資金由環球市場泊入港股，進一步推高港股。另外，除英倫銀行議息會議，歐盟27國領導人本周舉行英國退歐峰會，這也是不能忽視的事件。



本周環球重要經濟事件

Table with 2 columns: Day (Monday-Friday) and Event (e.g., Fed Chair Speech, Retail Sales, etc.)

◀ 港股今日或隨美股上周五暴跌而低開，分析員預期，恒指短線仍存在調整壓力 資料圖片

啓德1號首期沽逾95% 套50億

【大公報訊】記者林志光報導：在三大新盤開售催谷下，本月上旬剛過，一手市場便已沽逾2200伙。其中，啓德區首個私人住宅啓德1號首期，兩輪銷售已沽521伙，銷售比率逾95%。另新地公布元朗Grand YOHO第七批113伙全新單位，較前一批再加價2%至3%。

屬港人港地項目的啓德1號，乘樓市驟旺之勢推盤，與同期開售的新盤分享市場購買力，繼前周六即日賣出啓德1號首期300伙後，發展商中海外昨早10時開始，安排已抽籤的準買家分批到售樓處進行第二輪221伙的銷售。中海外地產總經理游偉光表示，昨日揀樓過程順利，至中午12時止的不足兩小時內，已售出約100伙，幾乎是一分鐘售出一個單位。該盤買家約14%購買兩伙，投資者比例逾25%，相信是買家看好啓德區的發展潛力。據市場消息透露，約於昨日下午4時，毋須250個中籤籌碼，該221伙單位便已全獲認購。

啓德1號首期共545個單位，兩輪銷售已賣出521伙，比率佔逾95%，發展商套現約50億元。游偉光稱，首期其餘均是四房大單位（面積約1569至1650方呎），有意以招標方式推售。樓盤第二期如能於本月獲批預售，也希望盡快於本月底推出。不過，現先於本周開始鳴謝兩南區，左岸的銷售準備工作，包括上載樓書及開現樓示範單位等。

Grand YOHO加價加推113伙

除啓德1號外，本月還有Grand YOHO及將軍澳海灣兩大樓盤同期賣樓，各領

▶ 啓德1號售樓處昨有大批買家到場排隊買樓 大公報記者 林志光攝



買樓心聲

劉小姐：買樓保值較穩妥



由北京來港從事投資工作的劉小姐表示，來港八年，已是香港永久居民，目前在港島區租住單位，覺得現時通脹、股票投資不太理想，買樓保值是較穩妥的工具，自己也有居住需要，故斥資約1350萬元購入一個三房單位。

方太：不炒樓無懼市況



加拿大回流香港多年的方太，因自小在九龍城及九龍塘區長大及讀書，對啓德有感情及童年回憶，加上該區規劃好，遂斥逾1500萬元購兩伙，一伙自用，一伙作投資收租。她認為只要不是炒樓，有需要及喜歡便可置業，毋須憂慮市況。

恒隆陳文博為接班鋪路

【大公報訊】記者陳詠賢大連連道：恒隆地產（00101）旗下大連廣場於上周五開幕，董事長陳啓宗長子，即助理董事陳文博亦有出席開幕記者會，似為日後接班鋪路。陳文博於會後表示，自2010年加入公司，今年獲調任為助理董事，將負責更多內地項目的建築工程，以及EST項目。

負責項目監察防超支

陳文博稱，加入公司首兩年都長駐上海，至2012年才調返香港，但為管理內地的在建項目，如上海商場的翻新工程、無錫商場第二期工程等，每月約三成時間在內地工作。他表示，每個工程耗資約60億至70億元，公司對成本控制有嚴格要求，自己亦要負責監察提防超支。

EST項目亦是陳文博所負責，EST代表體驗、服務及科技，他解釋，即利用科技以提升消費者在商場的服務體驗，例如客人可以手機APP追蹤服務停車位及餐廳排號服務等。他指出，舊的運作模式已

不可行，要藉創新服務拉近與客人之間距離，才可在激烈競爭中突圍。

他今年由高級經理升職為助理董事，他謙稱，仍在持續學習中，其嚴師、即董事總經理陳南祿要求很高，難自評何時才學滿師。

對於自己於記者會上戲劇性「被封盤」，遭父親公開已有女朋友。陳文博稱，爸爸回應會較自己生動；他未有透露太多感情事，僅稱女友於朋友聚會時認識。



▲ 恒隆地產助理董事陳文博（左）及董事總經理陳南祿出席大連廣場開幕活動 大公報記者陳詠賢攝