

# 上季跌價2% 樓泡收縮

## 11季以來首次 成交銳挫四成

香港文匯報訊（記者 涂若奔）歐債危機不斷擴大，外圍環境不僅拖累本港經濟增長，樓市亦受到衝擊。港府昨公布，首3季住宅樓價同比雖升13%，但在第三季則按季下跌2%，這是自08年第四季（即11季）以來首次錄得按季跌幅，成交宗數亦按季急挫41%。港府經濟顧問陳李藹倫表示，這反映市場氣氛轉趨審慎，相信樓市過熱的風險已經減少，未來樓價可能繼續面臨下行壓力。

香港住宅樓價走勢



# 上季經濟大幅放緩 增長0.1%略勝預期

香港文匯報訊（記者 涂若奔）本港第三季GDP同比增长4.3%，較第二季放緩1個百分點；按季則增長0.1%，略好過市場預期，仍未出現「技術性衰退」。但港府昨日下午調今年經濟增長預測至為5%，為早前預測5%至6%區間的下限。政府經濟顧問陳李藹倫承認，本港經濟受制於外圍因素，料未來1至2季會繼續放緩，不排除會出現「技術性衰退」。

據《報告》披露，上季整體貨物出口按年下跌2.2%，為2009年以來首次。陳李藹倫指出，本港對歐洲出口已連續兩季出現雙位數跌幅，而對美國出口跌幅亦達到雙位數，對亞洲的原材料出口亦受當地生產活動減慢拖累，負面影響亦趨明顯。她表示，今年9月港企的訂單指數相當低，10月份雖略有好轉，但在歐美經濟不景氣的大環境下，第四季整體出口表現仍難以樂觀。

### 顧問批評特首預測

特首曾蔭權日前預料本港明年經濟增幅僅為2%，記者昨日紛紛追問陳李藹倫對該預測的看法。她不肯回應這一預測是否準確，僅稱特首的說法表明應「極度關注」現時的外圍環境。她指出，歐債危機不斷升級，不僅令歐洲自身增加了系統性風險，亦會影響全球經濟體系，相信未來歐美經濟均難見起色，本港作為「細小的開放型經濟體」，難免會受到衝擊。出口下跌是導致第三季GDP放緩的重要因素。

### 內部需求表現良好

不過，她指出，本港內部需求表現良好，消費、飲食、零售和旅遊等行業數據均不錯，再加上基建投資繼續高速增長，應可在部分程度上可抵銷外貿放緩對整體經濟的影響。她強調，目前本港的首要任務是確保金融體系的穩定性，早前金管局推出加強監管措施，可以加強銀行體系的穩健性和實力，港府有經驗、有能力應付當前的危機，並會適時推出更多有力的措施應對。

《報告》披露，本港的整體貨物出口貨值在9月按年回落3.0%，是09年10月以來首度出現跌幅。第3季貨物出口再下跌4.0%；轉口則大幅下滑至減少3.5%。

### 本港上季經濟指標

GDP變幅	+4.3%
出口變幅	-2.2%
通脹	6.1%
失業率	3.2%

製表：香港文匯報記者 黃詩韻

### 香港經濟增長率



## 通脹料本季見頂

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）本港通脹持續升溫，第三季達到6.1%，按季上升1.1個百分點，其中71%由食品價格和私人房屋租金上升所致，但預料通脹將於本季見頂。

政府經濟顧問陳李藹倫表示，香港的食品通脹將會於第四季見頂，而內地通脹則已經見頂回落，未來將會持續。至於全年整體及基本消費物

價通脹率皆較8月預測時調低0.2個百分點，原因是短期經濟持續不穩，明年依然有眾多不明朗及不穩定因素。

雖然整體貨物出口在第3季繼續收縮，按年下跌2.2%，對歐美市場的出口進一步下滑，不過，服務輸出保持良好勢頭，按年仍有6.6%增長，其中旅遊業更錄得雙位數增長，私人消費開支按年激增8.8%，整體投資開支亦至10.2%增幅，反映企業的信心，本地經濟環節能夠抵銷一部分負面影響。

港府昨公布的《2011年第三季經濟報告》（簡稱《報告》）披露，隨着港府多項調控樓市措施發揮效力，以及外圍環境動盪，本港住宅物業成交宗數在第三季按季急挫41%，整體住宅售價在6至9月期間下跌2%，期間中小型單位及大型單位售價分別下跌2%及4%。另外，第三季的住宅租金升幅收窄至2%，而寫字樓及舖位租金則分別上升6%及2%。

然而，綜合今年首三季計，整體住宅售價仍錄得13%的累積升幅。《報告》又披露，經過過去兩年多急升後，整體住宅售價已較1997年的高峰高出6%，當中大型單位售價更較當時的高峰高出20%。

### 港府料樓價繼續跌

陳李藹倫（見圖）昨日於記者會上表示，本港第三季供樓負擔比率下跌至46%，較第一季的49%有所下調，而1990年至2009年期間的長期平均數為51%，顯示樓市過熱的風險已稍為減少。她稱，樓價於第三季出現調整，主要是因為外圍負面因素增多，令市場的投资情緒趨向審慎，另外今年3月以來銀行的樓按息口數次上調，截至目前普遍累積調升了1

至2厘，亦在某種程度上影響了樓市。她並指出，雖然10月份的樓市狀況暫無統計數據披露，但近期歐債危機繼續擴大，外圍環境愈加嚴峻，故她估計樓價的表現仍然偏軟，有可能會進一步下跌。

### 中原指數五周跌2.9%

事實上，多項數據顯示本港樓市近期出現價、量齊跌的態勢。中原地產昨日公布，中原城市領先指數（CCL）連跌五周，累跌2.9%，是08年8月24日至11月30日期間連跌15周後，近3年以來最長的連跌。

陳李藹倫並警告稱，歐債危機不僅從外圍層面影響本港，亦會通過金融體系對本港造成衝擊，預料未來一段時間金融體系、資本市場的波動性都會加劇，樓市存在繼續下行的風險，而買樓是一項重要投資，因此市民應謹慎評估，量力而行，尤其是應考慮到就業、收入穩定性等多種因素，平衡各種風險後再作出決定。



香港文匯報記者 黃詩韻

### 專家看淡居多

詳盡分析見B1版

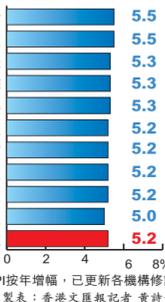
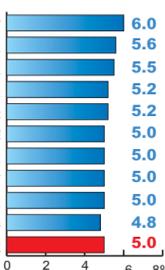
- 匯豐環球研究大中華區經濟師郭浩莊：本港並非僅依賴出口貿易，經濟可依靠內部需求而走出危機。
- 交通銀行首席經濟及策略師羅家聰：歐債「無得救」，本港未來1至2年將步入衰退期，3年內樓價跌去五成。
- 星展銀行經濟研究部高級經濟師梁兆基：歐債使本港經濟下行風險加劇，恒指多次急跌將影響本地消費市場。
- 寶華世紀資本市場首席經濟師陳寶明：本港出口及轉口受歐債及美國復甦緩慢打擊，料第四季增長跌至3%，而通脹仍會攀升。
- 中原地產創辦人施永青：相信美國及中國不會對歐洲問題坐視不理，最終會出手相救，為規避風險，應將資金轉投物業及黃金等實物。
- 工業總會副主席劉展灝：受歐債問題影響，本港廠商出口訂單按年跌近3成，未來6至9個月出口不容樂觀。

■香港文匯報記者 趙建強

## 失業率13年新低

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）本港勞工市場在第三季得到改善，失業率下跌至3.2%，是13年來新低。港府表示，勞工市場全民就業，多個行業的收入錄得增長。政府經濟顧問陳李藹倫更表示，最低工資對整體失業率並無負面影響。

陳李藹倫說，市民收入大幅改善，全職僱員平均收入在第三季按年大幅上升8.1%。她解釋，最低工資的實施令低薪行業於5至6月有輕微流失，但對整體並無負面影響，因為其他行業的新酬有上升，加上各行業增加的職位數目顯著增加。不過，她表示，環球經濟危機不斷加劇，外貿出口環節不景，連帶僱主招聘意慾也變得相對審慎，職位因此可能減少，對就業市場將構成壓力。



### 標普誤降評級 法國大怒決徹查

標準普爾前日突誤降法國評級的消息，由於近日法國債息受歐債危機拖累持續飆升，誤報引起市場恐慌，法國大怒，下令徹查。

詳刊A2

### iPhone 4S在港售 蘋果店外炒賣狂

iPhone 4S行貨機昨正式在港開售，逾1,500名港人、內地、南亞、非洲籍人士大舉掃貨，店外迅即變作現貨炒賣場。

詳刊A4

### 受外圍經濟影響 港失業率有升壓

港失業率處13年低位，但勞動市場在外圍經濟環境及部分行業萎縮等多重打擊下潛伏危機，張建宗承認失業率短期內有上升壓力。

詳刊A6

### 內地負利率持續 上月存款減兩千億

持續的負利率令內地民眾的存款意願降至冰點。數據顯示，10月人民幣存款繼續「大搬家」，當月存款減少2010億元，同比少增3,618億元。

詳刊A8

### 世紀光棍節 光棍老襯皆瘋狂

2011年11月11日被內地網民稱為「世紀光棍節」，很多年輕人主動爭取脫離光棍，也有情侶趁機拉埋天窗，也有「剩男剩女」慶祝單身。

詳刊A12

### 美重返亞洲 擬建類北約體系

美國國務卿希拉里表示，亞太地區將是美國今後外交重心，21世紀是美國的「太平洋世紀」，並暗示希望在太平洋建立類似北約的國際體系。

詳刊A17