

經濟放緩 樓價破頂

港次季 GDP 僅增 1.8% 政府降全年增長預測

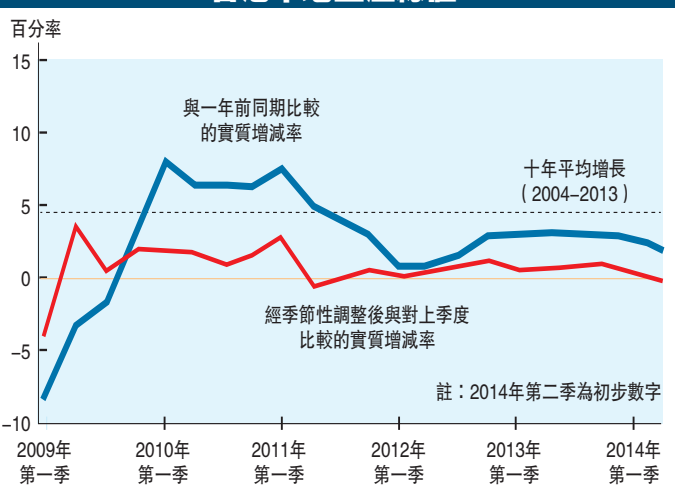
2014年最新經濟增長預測

5月16日預測(%) 8月15日修訂預測(%)

本地生產總值		
實質本地生產總值	3至4	2至3
名義本地生產總值	4至5	4至5
綜合消費物價指數		
整體綜合消費物價指數	4.6	4.4
基本綜合消費物價指數	3.7	3.5

資料來源：政府經濟報告 製表：香港文匯報記者 梁偉聰

香港本地生產總值



政府經濟顧問指，第二季經濟表現疲弱主要是受累於旅客消費急跌。 資料圖片



大行對本港 GDP 最新預測

本地生產總值增長(%)	
中國銀行	3
匯豐銀行	2.9
渣打銀行	3.5
花旗集團	3.2
瑞士信貸	3
高盛亞洲	3.9
摩根大通銀行	2.8
瑞銀	3
標準普爾	3.6
惠譽評級	3.5

資料來源：政府經濟報告 製表：香港文匯報記者 梁偉聰

香港文匯報訊(記者 涂若奔)內地旅客消費水平下跌影響本港經濟。港府昨日發表的《2014年半年經濟報告》(簡稱《報告》)中披露,本港經濟今年第二季按年僅實質增長1.8%,低於第一季的2.6%,亦是自2012年第三季以來的最慢增長。經季節性調整後按季比較,實質本地生產總值在第二季更錄得0.1%的跌幅。政府經濟顧問陳李藹倫昨日於記者會上表示,經濟表現疲弱主要是受到旅客消費急跌,以及內部需求同告放緩所拖累。

展望未來經濟前景表現,政府指出,基於上半年較預期差的經濟表現,今年全年本港經濟料只會輕微增長,故此將全年的增長預測由5月時的3%至4%,下調至2%至3%。

旅遊服務輸出倒退

對於本港第二季經濟增長出現放緩,政府於《報告》中解釋指,本港服務輸出突然轉差,在第二季錄得2.3%的按年實質跌幅,是自2009年第二季以來首次下跌。旅遊服務輸出倒退是主要拖累,而去年訪港旅客大量購買與黃金相關的貨品造成極高比較基數,亦加大了其按年跌幅。事實上,季內訪港旅客人數仍以近乎雙位數的速度上升,其所引伸的旅客人均消費跌幅相當顯著。

本地消費亦轉審慎

陳李藹倫表示,訪港旅客平均消費額減少,主要反映在對高價貨的消費轉差。她指出,近期整個亞洲地區的消費市道均減慢,消費者對高價貨的消費意願明顯降低,相信是由於外圍環境不明朗,全球地緣政治風險增加,令消費心理轉趨審慎所致。不單內地客如此,香港本地客消費亦有同樣趨勢。如撇除高價貨,旅客對日常用品、衣、衫、鞋類、化妝品和醫藥的消費仍有增長,但增幅亦較去年小。

問及政府是否應重新放寬「自由行」政策時,陳李藹倫未有正面回答,僅表示,內地客的消費模式是否有所改變仍要多觀察一段時間。但她強調,旅遊是香港的重要產業,對零售、餐飲、住宿、運輸和批發等多個行業均有影響,旅遊業不景氣將無可避免削弱本港經濟增長動力,亦會衝擊就業穩定。

考慮到上半年較預期差的表現,《報告》指出,即使計及今年稍後時間經濟表現或會相對回穩,今年全年合計本港經濟料只會輕微增長,因此將全年的增長預測由5月時的3%至4%,下調至今輪的2%至3%。

下半年經濟料改善

陳李藹倫表示,中國和美國兩大經濟體仍有增長,尤其是中國,下半年經濟將好於上半年,故相信本港下半年經濟表現將有所改善。但她亦警告稱,香港經濟過去數年較為平穩,許多人危機意識不足,目前地緣政治風險仍高,歐盟和俄羅斯互相制裁等因素均可能令金融市場波動,香港應避免過度消費及過度借貸,及需增加風險意識。

《報告》又披露,本港整體貨物出口在第二季按年實質上升2.3%,升幅高於上一季的0.5%,但主要是由6月貨物出口的顯著上升所帶動,且部分升幅亦被季內非貨幣黃金出口下跌所抵銷。輸往歐美的出口在第二季進一步增長,惟其增幅僅屬輕微至溫和,反映先進經濟體復甦緩慢。輸往內地的出口在5月、6月回復增長,輸往亞洲大部分其他市場的出口亦略見好轉,與季內環球經濟相對改善的大致吻合。經季節性調整後,整體貨物出口在第二季按季實質上升0.7%。

樓泡回升 或再加辣

香港文匯報訊(記者 涂若奔)近期本港樓市再度熾熱,業界關注政府是否會「加辣」調控。據政府昨日發表的《2014年半年經濟報告》披露:住宅物業價格在第二季上升3%,6月的整體樓價較1997年的高峰超出44%。政府經濟顧問陳李藹倫昨日承認,這反映樓市泡沫風險回升,政府對此已有留意,或在適當時候推出更多措施減少泡沫。

次季樓市回復熾熱

政府《報告》指,住宅物業市場在過去一年多明顯冷卻後,在今年第二季有回復熾熱跡象。送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數在第二季較上一季急升48%,二手交投較上一季飆升76%,一手市場的交投則微跌7%。同時,買賣合約總值躍升38%至949億元。今年上半年合計,買賣合約總數較2013年下半年增加17%,至26,799份,總值則上升14%,至1,638億元。

二手市場的整體住宅售價在今年3月至6月期間亦上升3%。各類型單位的售價普遍錄得升幅,中小單位和大型單位的售價分別上升3%和2%。與2013年12月相比,今年6月的整體住宅售價累計上升2%。整體住宅租金在3月至6月期間微升1%,全數抵銷去年12月至今年3月期間的跌幅。

續推土地改善供需

陳李藹倫表示,若美國經濟繼續向

旅業劣勢或拉升失業率

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)對於港府昨日公布今年第二季GDP僅按年增長1.8%,低於上一季的2.6%,中文大學市場學理學碩士課程主任冼日明接受本報訪問時指,經濟增長遜預期或與旅客消費力下跌有關,因為過往高級消費對GDP增長貢獻龐大。

冼日明又表示,旅遊業的劣勢有機會令失業率上升,僱主雖不至於減少人手,但估計當人手流失時,企業將不會急於補充相關工作崗位。

「估中」添經濟下行風險

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、曾敏儀)商界普遍擔憂「估中」將令香港經濟雪上加霜。政府經濟顧問陳李藹倫昨日回應時表示,留意到不少報道中商界反映有這方面的憂慮。企業投資意欲對於經濟前景相當敏感,如果經濟前景轉差,營商環境變得不穩定,當然對投資「唔多唔少」有影響。

陳李藹倫表示,現時內外形勢有很多不確定因素,政府當然不希望有個別行為影響正常經濟活動,甚至令營商環境不穩定,為經濟前景再添一些新的下行風險。不過,由於未知

好,美聯儲在今年10月停止買債後,下一步將會加息。雖然離真正的加息日期可能還有一段時間,但市場預期或會提早發生變化,市民對此應有風險意識。

有傳媒質疑樓市調控「辣招」失效,陳李藹倫對此回應稱,政府自去年2月推出「雙印花稅」後,樓價的升勢已減慢很多,平均每每月增幅較推出「雙辣招」之前明顯放緩,顯示政府的調控措施有成效。她又稱,政府已經在增加供應量方面做了大量工作,今年會繼續增加土地和住宅供應,相信目前供不應求的狀況在未來數年會逐漸改善。

《報告》並指出,在投機活動方面,短期轉售(包括確認人交易及24個月內轉售)的成交宗數在今年第二季維持在低水平,平均每每月有86宗,佔總成交1.4%,遠低於2010年1月至11月期間的平均每月2,661宗或20.0%,反映「買家印花稅」的影響作用。至於以非本地個人及非本地公司名義購買物業的個案平均每每月有99宗,佔總成交1.6%,遠低於2012年1月至10月期間的平均每月365宗或4.5%。

對於香港經濟增長進一步放緩,住宅物業市場卻於今年第二季交投熾熱,香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才昨日接受本報採訪時指,兩者並不存在矛盾,因本港的住宅樓宇需求一直存在,惟早前受港府辣招遏止,如今辣招放寬亦未見樓價有下調趨勢,有購買力人士便趁機入市。

另外,他又指本港內部需求動力回軟亦拖累GDP增長。儘管港府公布第二季通脹放緩至3.5%,但物價指數不能充分反映生活成本。受交通、飲食、電費等生活成本持續上升影響,市民消費依然審慎。

至於樓價與經濟表現背馳,香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才認為,樓價近來的增幅雖較1997年顯著,但若考慮到薪金上升等因素,樓價的實際上升幅並不算高。

「估中」添經濟下行風險

「估中」以甚麼形式出現以及維持多久,目前的經濟預測難以量化這方面的影響。

影響消費拖累零售業

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才表示,港府把全年GDP預測下調2%至3%屬合理水平,其中一個原因是「估中」影響市民及旅客消費心情,從而拖累零售業。對於本港經濟前景,他認為亦存在不明朗因素,特別是今年第三季有機會受政改紛爭影響。

樓價11周累升5.54%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓盤源減少,樓價升勢未止。昨日公布、反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL及大型屋苑樓價走勢CCL Mass最新指數同創新高,當中CCL最新報125.66點,突破上周124.24點高位,再創歷史新高。過去11周(近3個月)CCL累升5.54%,中原地产研究部高級聯席董事黃良昇預期,CCL繼續向上,本季內會再升5%,至130點水平。

CCL五大指數齊創新高

CCL所有八大指數在27周後再次齊升,其中五大指數齊創新高。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報125.64點,突破上兩周124.24點高位,再創歷史新高,按周升1.14%。

單位類型方面,CCL(大型單位)報131.41點,創61周新高,按周上升2.03%,升幅為62周最大。指數連升兩周累升3.74%,向上逼近歷史高位(132.29點)。CCL(中小型單位)報124.01點,

連續3周創歷史新高,按周上升1.21%。指數連升3周,共1.69%。

繼新界東、新界西及九龍之後,港島區樓價亦創歷史新高。港島區指數最新報135.79點,按周升1.23%,指數連升兩周累升3.50%。九龍區前兩周124.28點高位後,再創歷史新高,報125.00點,按周升1.86%,升幅為5周最大。新界東報126.35點,按周升0.76%。新界西報107.26點,按周微升0.13%。本周四大區指數齊升,為27周首現。

另一方面,業主過分樂觀叫價進取,加上盤源短缺,中原地產十大屋苑本周末錄得665組預約睇樓量,比上周末下跌約2.9%。美聯物業,15個指標屋苑預約睇樓量則錄得約1,141組,較上周末微升0.6%,連漲4周。

美聯物業住宅部行政總裁布明表示,股市氣氛向好,樓市方面因8月缺乏全新大型樓盤推售,故焦點集中二手市場,買家入市態度積極,業主叫價態度亦因而進取。



恒指高位未能守穩,收報24,954.94點。 中新社

香港文匯報訊(記者 周紹基)港股昨日在「中移」(0941)、匯控(0005)股價表現理想帶動下,大市一舉挾升,衝破2010年11月8日的高位24,988點,最高見逾25,010點,創出逾6年來新高,回到2008年金融海嘯前水平。不過,恒指高位未能守穩,獲利盤拖低大市,恒指全日只能收報24,955點,升154點,成交2.56%,國指亦升2.5%。

重磅股中移動昨日成為市場焦點,在業績理想帶動下,股價昨日急漲5.78%至93.4元,創約6年高位,成交更高達67億元;匯控亦升1.27%至83.9元,兩股合共貢獻恒指141點升幅。另外,港交所(0388)升不停,昨升1.16%報183.1元,再創逾3年新高,聯想(0992)亦升2.66%,騰訊(0700)升0.15%。

下周料續炒作業績

耀才證券研究部經理植耀輝表示,

恒指下周會繼續炒作業績,尤其是下周將有多隻中資金融股公布業績,他不擔心內銀股會拖累大市,相信指數將大漲小回,目前24,800點這個技術支持位頗強。不過,他認為中移動現水平實在太高,其「營改增」仍有不明朗因素,建議投資者先等待回落後才考慮新部署。

國指昨日升29點至11,104點,全日沽空率亦降至9.7%。保利協鑫(3800)被高盛唱好,給予「買入」評級,昨日升逾6%,成交更高達14億元。連帶卡姆丹克(0712)及陽光能源(0757)亦分別升逾9%及6%。

除大價股破頂外,不少細價股亦瘋炒,例如玖源(0827)表現更突出,因其向順風光電(1165)大股東鄭建明配股及發換股債,變相賣盤子鄭建明,令玖源股價勁漲1.64倍,收報0.29元,成交高達3.51億元。

另外,中國白銀(0815)中期多賺1.25倍至1.3億元人民幣,昨日在近1.5億元高成交下,股價突破抽高四成,收2.28元創上市新高。

中移帶動 恒指曾見二萬五