

疫市動搖樓價 CCL 逾年新低

全球秊市影響 萊坊料上半年跌10%

新冠肺炎疫情在全球擴散，全球投資市場翻天覆地下瀉，經濟受到波及，本港樓市開始出現物業拋售，坊間樓價指數開始反映趨勢。中原城市領先指數 CCL 最新報 174.03 點，按周跌 0.53%，創近 13 個月新低。中原地产表示，CCL 連跌 4 周共 2.69%，預期跌勢持續。至於今周美股兩度觸發熔断機制停市，對香港樓市影響將於 4 月上旬開始反映。

■香港文匯報記者 黎梓田

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL 最新報 174.03 點，按周跌 0.53%，創 52 周新低。雖然近期二手買賣明顯增加，但肺炎疫情於全球擴散，拖累香港樓價持續下跌，CCL 連跌 4 周共 2.69%。他預期 CCL 跌勢持續，目標下試 170 點水平。今周美股兩度觸發熔断機制停市，對香港樓市影響將於 4 月上旬開始反映。

三大指數齊跌3周

黃良昇又指，大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 176.34 點，按周跌 0.62%，連跌 4 周共 2.34%。CCL(中小型單位)報 174.33 點，按周跌 0.65%，連跌 3 周共 2.53%。三大整體指數已經齊跌 3 周，為 19 周首見，兼重返去年 3 月時水平，齊創 52 周新低。CCL(大型單位)報 172.45 點，結束 4 周連跌後，今周升 0.12%。

地區樓價走勢分歧

分區來看，新界西樓價指數報 161.33 點，創 11 周新低，按周跌 1.09%，連跌 3 周共 2.91%。九龍樓價指數報 171.55 點，創 53 周新低，按周跌 1.74%。港島樓價指數報 180.49 點，結束 2 周連跌，今周升 0.77%。新界東樓價指數報 185.92 點，結束 3 周連跌，按周升 0.12%，跌勢未止。

普華永道集團執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為，香港為外向型經濟，依靠出口貿易、旅遊業等。受外來

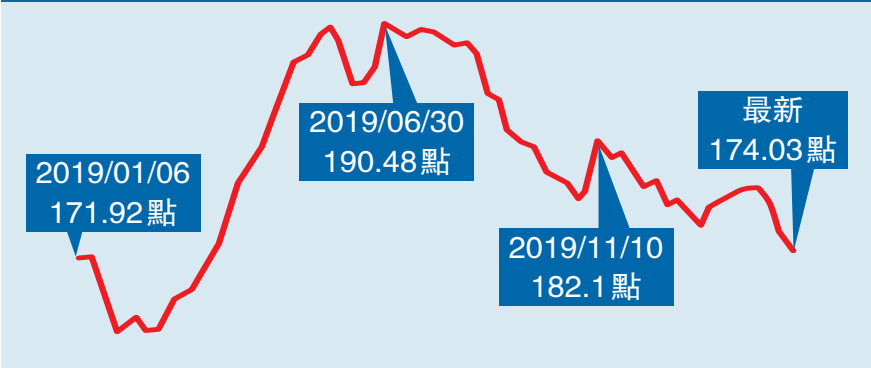
經濟衝擊，將使本港經濟轉差，勢必影響物業市場，有機會加劇樓市跌勢，預測上半年樓價「跌一成一定有」，下半年要視乎疫情是否受控及有否其他有效紓困措施推出。

萊坊執行董事林浩文表示，全球股票市場大幅波動，未必對本港樓市有即時影響，因現時息口仍低及購買力仍在。但如疫情持續擴大而嚴重影響全球股市及經濟，才會影響香港樓市的基礎。就現時情況下，預測上半年住宅樓市較為波動，下半年會漸趨平穩，估計全年樓價跌 10%，跌幅主要集中在上半年。如疫情持續惡化及擴大，將影響下半年樓市走勢，但估計樓價大跌機會不大。

「灰犀牛」或加劇跌勢

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，美股兩次熔断十分少有，歐洲亦有類似情況。同時，外圍市場存有多項不明朗因素，如美國緊急減息又放水，引起市場恐慌，恐慌情緒有機會甚至大於 2008 年金融海嘯時。此外，中美貿易戰第一輪談判案可否落實，以及外國企業債務還還風險增加等亦見「灰犀牛」。

張翹楚稱，外圍經濟不景，影響就業及市民的供樓負擔能力，從而驅使樓價下跌。估計今年樓價會受壓反覆波動，全年計有機會微升，但相信真正危機會在明年上半年出現，屆時跌幅會明顯體現。



環球股災 MPF 人均蝕過萬



■2月混合資產基金全線見紅。 美聯社

香港文匯報訊（記者 莊程敏）受到新冠肺炎疫情蔓延影響，2月環球市場持續大幅波動，強積金（MPF）回報表現亦受挫。截至2月29日，駿隆強積金綜合指數下跌2.11%，三大主要指數中，股票基金指數跌2.3%；混合資產基金指數跌0.33%。月內強積金每人平均蝕4,587

元，今年首兩個月人均蝕10,428元。

股票基金指數跌7.1%

今年首兩月，駿隆強積金綜合指數下跌4.68%，每人平均蝕10,428元。三大主要指數中，股票基金指數大跌7.14%；混合資產基金指數跌5.42%；固定收益基金指數則升0.6%。駿隆集團常務董事陳銳隆表示，受疫情影響，美歐日股市出現較大跌幅，中港市場經歷初段調整後，擁有相對較強防守性，高風險投資者長線可考慮分階段吸納，低風險投資者短期則可考慮防守性較高類別資產。

駿隆指，2月除大中華及香港股票基金外，全線股市表現下跌。美國市場方面，雖然就業數據持續強勁，而且聯儲局突然減息0.5厘，但受新冠肺炎疫情擴散以及油價戰的影響，美股表現或持續

波動。歐洲市場方面，隨着疫情在歐洲大規模爆發及英國脫歐的細節未定，雖然市場估計歐洲央行會加大放寬貨幣政策，但歐洲股市將持續受挫。

注意人幣貶值風險

2月混合資產基金全線見紅，各地央行會以減息及放鬆貨幣政策作應對，債券資產回報將受正面影響。預期年內環球成熟市場的風險資產整體表現將受制於利率走勢、地緣政治風險及疫情趨勢。至於固定收益基金則錄得正回報。駿隆集團執行董事王玉麟分析指，市場充斥着避險情緒，估計2月股票基金持續淨流出至債券及貨幣市場基金。惟投資者需注意人民幣匯率貶值的存在風險及保證基金對相關之保證條款及通脹情況。

多國推措施限制沽空

香港文匯報訊（記者 周曉菁）環球股市急挫不止，基金全面深陷贖回潮，為套現應付贖回，反而需沽出作出避風港的債券及黃金等資產，令近日金價亦罕見應聲而跌。為制止股市大幅波動，多國推措施限制沽空活動。

基金沽金應付贖回

有交易員稱，環球基金要應付贖回，便要沽出手上風險資產。同一時間，不少槓桿交易大拆倉，導致市場的大清倉，「要錢唔要貨」。金價昨日早市更低見1,552.41美元，自高位1,704美元累挫約8%，昨晚8時見1,581.44美元，略

有回升。有評論員認為，黃金作為常規避險工具亦未能倖免，令投資者無路可退。

此外，多國推出措施限制沽空活動。英國金融行為監管局表示，暫時禁止部分沽空工具及交易，包括部分意大利及西班牙的金融工具沽空；韓國亦公佈由下星期一起禁止沽空6個月，並將會放寬公司回購股份的限制。

美企債券附違約邊緣

環球流動性趨緊，市場擔心環球資金供應鏈可能斷裂，出現類似2008年金融風暴。摩根士丹利全球策略師認為，美

國企業六間之中有一間，根本就無足夠現金流還息，而發行高息債的企業，未來5年有四成都要面對債務到期，形容這些「爛屍企業」過去靠債市牛市，可以保持再融資，其中不少都是頁岩油企業。近期油市暴跌，就令1,100億美元能源公司債券陷入違約邊緣。

要應付流動性危機，《金融時報》報道多間大型企業陸續向銀行提取循環信貸，及查詢短期過渡貸款，以應付現金周轉，其中最多是石油、航空及醫護企業。報道稱多間銀行要召集緊急會議，決定如何應對，包括本身是否有足夠資本，以及評估企業壞賬水平。

澳元10年低位 移民升學「6折」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新冠肺炎疫情肆虐全球，環球股市大幅波動，不少傳統熱門移民國家，包括英國、美國、加拿大及澳洲貨幣匯率急速貶值，其中澳洲央行日前減息0.25厘，至0.5厘歷史新低，令澳元兌港元由高位跌逾4成，處10年低位。移民顧問建議有意在澳洲置業、子女升學的市民及家長，宜趁早鎖定匯率低位。

美聯金融集團營運及銷售發展董事梁柏基昨指出，澳元兌港元由2011年高峰



■移民顧問料澳洲成為今年移民首選。 資料圖片

業董事(國際房地產)周定國亦料澳洲因此將成為今年港人移民首選。

移民門檻2年平600萬港元

以澳洲移民「188C簽證」為例，對於申請人的要求是，家庭資產需在500萬澳幣以上，並投資至少500萬澳幣到符合規定的投資領域中。若港人同樣投資

500萬澳元，以2018年匯率估算，約等於3,140萬港元，而今年同等幣值的澳元，則約等於2,540萬港元，變相「節省」約600萬港元。

另一方面，該行展望，近期全球央行相繼減息，英國、美國、加拿大央行均減息0.5厘；至於澳洲央行更減息0.25厘，至0.5厘的歷史新低。回溯上次此現象曾在10年前全球央行應對金融海嘯時出現，此後全球樓市平均大升近75%(以當地樓價計算)，今次各國聯手再度「放水」，估計未來環球樓市有望再展升浪。

周定國認為，有興趣移民的家長，可考慮透過投資澳洲物業，以租金收益作穩定的被動收入來源；同時投資於以澳元結算的基金或作澳元定期存款，鎖定匯率升值風險。

OCEAN MARINI今開售 登記超17倍



■會德豐地產黃光耀(左)介紹OCEAN MARINI銷售安排。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以低於市價2.6%推出的日出康城 OCEAN MARINI，首批208伙昨午5時截票。在新冠肺炎引發全球股市大波動下，消息指累收逾3,800票，超額登記17.3倍。當中，超過100個為A組大手客，最多可買2伙至4伙，其中1伙須為700方呎以上單位。該批208個單位於今日開售。

梁志堅:「要買嘅都要來買」

會德豐地產主席梁志堅表示，不擔心項目今日首輪銷情，因樓盤以用家為主導，「他們要買嘅都要來買，不會因為股災而不來」。對於該盤尚餘約240伙單位仍未開價，梁志堅表示，集團不會囤積餘貨，會視乎市場實際情況，以貼市價推售。

為防範疫情，發展商延續參觀示範單位時一系列防疫措施，所有進入售樓處人士均需量度體溫及佩戴口罩，分時段限人數揀樓，售樓處內設多個包廂以分隔揀樓人士的距離及更具私隱。發展商亦有後備方案，一旦位於尖沙咀海港城港威大廈的售樓處因疫

情出現而要封場時，售樓處將改往尖沙咀海港城馬哥孖羅香港酒店。

OMA特色戶創新高

雖然股市波動，仍有新盤單位以高價售出，永泰地產旗下屯門掃管笏OMA OMA昨日以招標售出頂層特色大宅「SKY OMA」。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖指，單位為2B座20樓C室，面積1,094方呎，連421方呎平台及716方呎天台，成交價1,890萬元，創項目成交價新高，呎價17,276元。

銀湖天峰加推3複式

信置旗下馬鞍山銀湖天峰昨亦招標售出1伙特色戶，為第8座68及69樓H單位，面積1,578方呎，另1,088呎平台及58呎天台，成交價3,092.88萬元，平均呎價19,600元。該盤於8日內錄4宗特色戶成交，合共套現逾1.13億元，昨日再加推最後3伙，單位位於1座及7座，全部為複式特色戶，連游泳池，下星期二起開始招標。

觀塘首置地下周招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新冠肺炎疫情肆虐加上環球股災，但未有打亂港府推地部署。地政總署最新公佈，觀塘安達臣道對出測量約份第3約地段第1069號的用地將於3月20日(下周五)開始公開招標。地皮面積21.71萬方呎，屬港人首次置業先導項目，日後將必須提供不少於1,000伙作為港人首次置業單位。地皮分A、B兩區發展，最高可建樓面分

別為61.77萬方呎及47.14萬方呎區合共108.91萬方呎，並將於3月20日開始招標，5月15日截標。

可建108萬呎 最高估119億

綜合市場資訊，由於最近市況波動，測量師對地皮估值亦相當參差，介乎47.76億元至119.39億元不等，每方呎樓面地價預料由4,000元至1萬元。