疫情衝擊 樓股雙殺

樓價跌幅15個月最大 港股首季蒸發5.4萬億

新冠肺炎疫情將香港經濟打入谷底，股市樓市不能倖免，港股昨日季結，恒指首季大跌16%或4,586點，市值蒸發5.4萬億元。而最新差估署數字顯示，2月樓價指數按月跌2.11%，連跌3個月，單月跌幅更是15個月來最大，樓價水平重回一年前。2月樓價指數主要反映1月下旬及2月上旬市況，當時疫情已經爆發，業界人士預料，隨着2月上旬及3月疫情全球擴散，以零售、就業等數據顯示本地經濟大幅倒退，未來一兩個月樓價指數跌幅可能再擴大，前景並不樂觀。

■香港文匯報記者 顏倫樂

差估署昨公佈，2月私人住宅售價指數報370.7點，較1月的378.7點大跌2.11%，數據已連續3個月回落，兼為2018年12月份以來的15個月最大單月跌幅。利嘉閣地產研究部主管陳海潮分析，2月樓價指數主要反映1月下旬及2月上旬的實際市況，當時疫情爆發，市場交投冰封，業主需減價下始能錄得成交，故導致樓價單月出現較大跌幅。

去年升幅勢全數蒸發

雖然對比去年1月樓價指數361點，過去1年樓價仍然有2.69%升幅。但累計過去3個月樓價已急挫3.79%，業界預料樓市跌勢並未完結，相信去年升幅最後勢必會全部被蒸發。

陳海潮指出，受疫情持續困擾，預期3月樓價跌勢將持續，跌幅甚至有機會擴大至2.5%。更嚴峻的是，疫情在3月出現全球大流行，本地更增添不少海外回港人士傳入個案，令疫情出現第二波爆發，加上港府月底實施「限聚令」，窒礙市場氣氛，恐令4月樓價指數持續受壓。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文亦持同樣看法，認為最新公佈的2月樓價指數下跌，已開始反映疫情影響。同時間，多項經濟數據均顯示香港步入衰退，失業率上升將影響購買力，估計未來1個月至2個月樓價指數跌幅可能會再擴大，而未來數月樓市會較為波動，可能要到第3至第4季才會平穩，全年計樓價或將下跌10%，而跌幅會集中在上半年。

息口低用家撐穩跌勢

但他仍然相信，除非疫情變成完全失控，否則樓市不會出現如2003年SARS般的大跌，因為現時業主持貨能力更強，而且息口低企。陳海潮則預料，次季樓價仍將大受疫情牽動，以目前情況觀察，暫未許樂觀。不過，倘若疫情得以受控，在超低息、環球量寬資金充裕及用家購買力支撐下，下半年樓價仍有顯著反彈的機會。

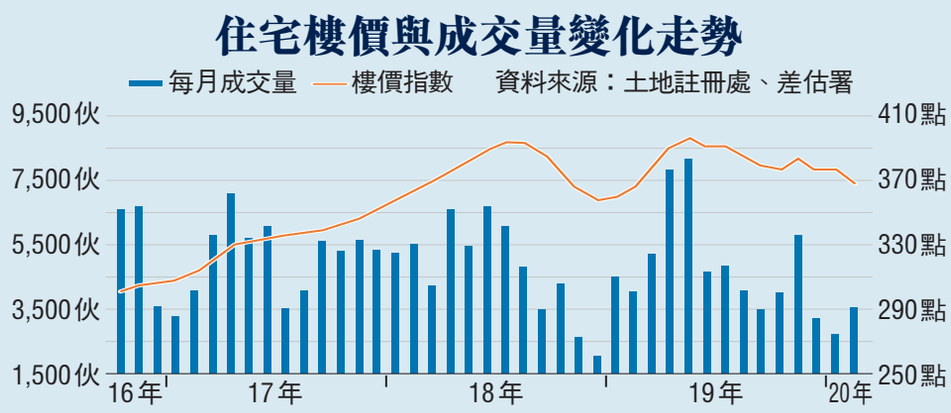
資料顯示，2月中小型單位樓價指數全軍盡墨，其中面積430呎或以下、面積最細的A類細單位最新報411.1點，按月大跌2.33%；而431方呎至752方呎之間的B類單位則跌2%，753方呎至1,075方呎的C類單位亦跌2.38%。

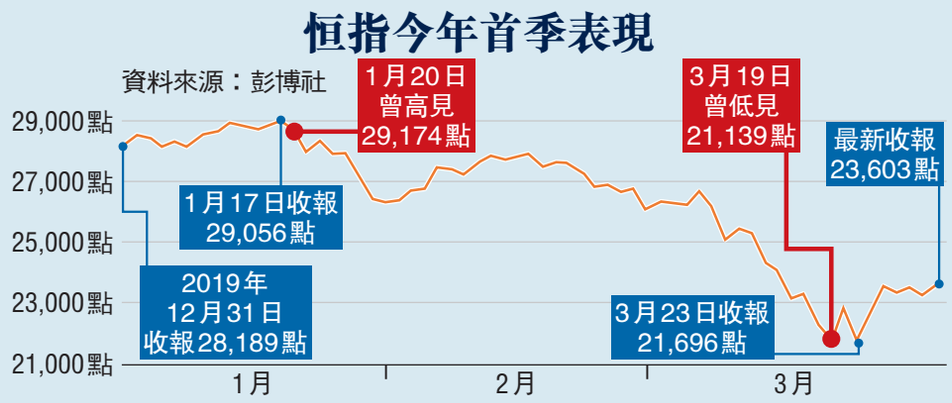
不過，面積最大的D類及E類單位按月反微升0.22%，業界相信因成交較稀疏，令參考數據較少所致。

租金指數終止5連跌

林浩文估計，住宅成交量在未來1個月至2個月會下跌20%至30%，有部分買家會入市希望「執平貨」，但主要目標為1,000萬元樓下的中小型單位，估計豪宅業主的議價空間會更大。樓價下跌之際，租金卻微有升幅。差估署最新數據顯示，2月租金指數報186.1點，按月微升0.05%，終止過去5個月連跌之勢，按年則跌3%。

■香港去年私樓落成量為13,640伙，按年減少35%。 中通社





■恒指昨日收市上升1.85%，全日成交金額1,133億港元。 中新社

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股在首季最後一天反彈428點或1.9%，收報23,603點，但總結今年首季，港股受新冠肺炎爆發打擊，累跌4,586點，跌幅達16.3%，是2015年第3季以來最大跌幅，市值蒸發5.4萬億元。單計3月，港股亦挫2,526點，跌幅9.7%，是2018年10月以來最大單月跌幅。全季能在環球股災下，逆市向上的藍籌股僅有騰訊（0700）及恒安（1044），分錄1.2%及5.1%進賬，實在難能可貴。

中美俄提振 港股彈428點

大中華投資策略研究學會副會長(港股)李偉傑表示，昨日全球股市普遍回穩，主要基於兩大因素，首先是內地公佈3月官方PMI回升至52，升越50榮枯線上，大幅好過市場預期。要知道，2月官方製造業PMI僅為35.7，創有記錄新低。3月數字強勁反彈，給市場注入動力。

另外，紐約期油昨午後急彈，是第二個推高港股的主因。美國總統特朗普與俄羅斯總統普京達成協議，表示兩國能源部官員將討論重挫的全球油市。受消息刺激，國際油價強勁反彈，布蘭特期油上漲2%報每桶23.21美元，紐約期油更大漲6.2%報每桶21.3美元。消息也使港股在尾市U盤再度急彈，並以近全日最高收市。

相較去年底港股收報28,189點，今年首季恒指跌幅曾一度高達25%，低位見過21,139點，但3月下旬環球股市漸見回穩，也令恒指一口氣從低位反彈一成。但不少分析師都認為，恒指是因為嚴重超賣才反彈，第二季大市難言樂觀。金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，近日港股走勢有改善，由低位大幅反彈約一成，但認為23,800至24,000點會出現強大阻力，這是源於歐美疫情未見受控，好像英國首相約翰遜等官員染上肺炎等新聞，都會間歇性地對市場造成衝擊。

黃德几：現反彈屬「鐘擺」

黃德几預期，港股第二季有反彈趨勢，主因為港股今年的預測市盈率已跌至約10倍水平，市賬率亦跌至近0.9倍，吸引部分長期投資者入市。但他續指，VIX恐慌指數在3月曾升至85.47，在2008年金融海嘯時，最高也是89.53，故當時恐慌情緒相當誇張。現時VIX指數已跌至50水平，但仍然是2015年英國脱鈎時水平，反映恐慌情緒其實並未消除，現時的反彈只屬「鐘擺情況」。

他估計，首季大市走勢是「先高後低」，第二季將是「先低後高」，認為不會再試之前21,139點的低位，但不能說反彈會繼續下去。

李偉傑也認為，英美的肺炎疫情尚在爆發階段，每日的個案都可能急升，令環球股市繼續急劇震盪，恒指在23,800點附近有頗強阻力。他認為，要等待歐美疫情穩定後，大市氣氛才會好轉，料4月上旬恒指仍會在22,000點左右先行整固，若經濟數據回溫，4月下旬才有機會上試24,000至24,500點區間。

疫情礙施工 新盤落成達標渺茫

■2004年至今，本港只有兩年實際落成量能夠達標，甚至超標。 中新社

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨日同時公佈「香港物業報告2020」初步統計數字，今年私宅落成量預測有20,850伙，按年升53%。不過分析指，新冠疫情影響各項工序下，項目進度將會拖慢，部分項目有機會順延至明年落成，估計今年落成量最終只有約18,000伙，較差估署的預期少近一成半。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，去年私樓落成量僅13,640伙，較原先預測少33%，部分項目會順延至今年才竣工。不過，預期未來土地供應維持低水平，落成量亦會因此而有所推遲。再者，疫情下不排除影響項目落成進度，令部分原先估計今年落成的項目亦有機會順延至明年，估計今年落成量最終只有約18,000伙，較差估署預期的20,850伙少近一成半。

落成1.8萬伙 差近3千伙

事實上，翻查記錄，若以2004年至今計算，除2017年及2018年兩年實際落成量能夠達標，甚至超標外，其餘14年均較預測明顯為低。

對於今明兩年落成量預測為20,850伙單位及18,920伙單位，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺直言，此預測過於樂觀，尤其是今年疫情可能會影響地盤的施工進度，相信實際落成量難以達標。

明年落成1.89萬伙不樂觀

此外，在單位大小方面，2020年及2021年的落成量中有94%及93%的單位預計應為100平米以下的單位，此比例已從2015年的83%逐年攀升，因此如果由樓面計算而不是用單位數量計算的話，實際私樓供應情況其實更差。

此外，單位越建越細亦對人均居住面積及宜居性帶來負面影響，空置率已由4.3%回落至去年底的3.7%，亦反映私樓市場的供應變得更為緊張。

謝瑞麟盈警 2月生意恐跌88%

■謝瑞麟將繼續與業主商討豁免租金或減租，並正在重整零售網絡。 香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）謝瑞麟珠寶（0417）昨日發盈警，預計截至3月31日止年度將轉盈為虧，錄得股東應佔綜合淨虧損不少於約8,000萬元，上年度則盈利約5,400萬元。該預計虧損歸因於自去年7月起一直下跌的營業額。

去年度料蝕逾8000萬

今年1月起，新型冠狀病毒肆虐，重創零售業，令本已受持續的香港本地社會動盪和中美貿易摩擦升溫影響而疲弱之香港及中國內地經濟雪上加霜。該集團營業額持續下跌，更於2月零售業傳統旺季月份錄得期內最疲弱的整體銷售，預期按年下跌約88%。跌幅比政府昨日公佈2月零售業銷貨額統計中的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物銷貨價值，按年大跌78.5%還要大。

2月銷售跌幅慘過大市

為減輕香港本地社會動盪及新型冠狀病毒爆發所帶來的經濟影響，集團將續沿用多項自去年8月起實施的節省成本措施和採取積極的營運策略，並繼續與業主商討豁免租金或減租將集團成本效益最大化。同時亦會精簡業務運營以降低所有成本和支出，並正在重整零售網絡(包括關店)使盈利貢獻達到可持續水平。董事會認為，已為應對當前不利環境做好準備。

「限聚令」重挫舖市 次季勢冧價30%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情重創各行各業，零售餐飲行業為重災區，政府昨日公佈的最新2月零售業總銷貨價值臨時估計為227億元，按年跌44%，跌幅較1月的21.4%大幅擴大，是有記錄以來的最大單月跌幅，兼連跌13個月。零售餐飲不景氣也打擊舖市，加上政府新推限制人群聚集措施，業內預料第二季工商舖買賣交投會處於低位，價格則會持續尋底，下調幅度約10%至30%不等。

首季商舖買賣跌37%

中原(工商舖)最新統計，今年首季工商舖暫時錄得約605宗買賣成交，對比過去4個逆境時期包括沙士、金融海嘯、工商舖加辣以及去年的社會運動，今季成交宗數為歷來最低。統計顯示今年首季截至3月30日，共錄約129宗商舖買賣個案，總成交金額約31.77億元，分別按年下跌約37%及49%。若數據對比去年第四季亦減少約42%及33%。

舖位租務情況同樣嚴峻，今年首季暫時有約764宗成交個案，涉及總成交金額約8,005萬元，對比去年同期分別下跌約34%及45%。

展望後市，中原(工商舖)董事總經理潘志明預料，市場累積消費力將會在5、6月間爆發，第二季工商舖買賣成交會趨升至約770宗，隨着議價空間進一步擴大，加上買家還價幅度大，預料買賣價仍會有10%至30%跌幅。

整體租金料降一成

至於租務方面，市場剛性需求存在，故交投將見穩定，預料會有10%升幅，而整體租金則因各範疇空置率上升而拖累，預料整體平均跌幅會有10%，當中核心區地舖跌幅更甚，幅度約為15%。

■政府限制人群聚集措施，打擊零售餐飲業，也打擊舖市。 香港文匯報記者 攝