

港負增長或達7%歷年最差

疫情衝擊較預期嚴重 陳茂波：經濟情況令人憂

新冠肺炎疫情重創本港經濟，財政司司長陳茂波昨大幅下降今年本地經濟增長預測，由預算案時提到的收縮1.5%至增長0.5%區間，下調至收縮4%至7%。若今年本港GDP真的收縮7%，那將比2008年金融海嘯及1999年亞洲金融風暴時期更差，顯示疫情對經濟的打擊更持久及嚴重。陳茂波強調，政府已果斷推出紓困措施以應對情況，下年度政府的財赤會增至約2,800億元以上，財政儲備亦會由1.1萬億元，減至8,000億至9,000億元。

■香港文匯報記者 周紹基

立法會昨日二讀通過《2020年撥款條例草案》，陳茂波在發言時再度大幅下調本港今年GDP預測，估計會收縮4%至7%。他指出，本港經濟受疫情衝擊，影響較預期嚴重，拉動本港經濟的三頭馬車：外貿、消費和投資，都被急促剎停；同時，勞工市場持續惡化，營商氣氛非常悲觀，從近期的發展看來，疫情對本港經濟的打擊較早前估計的更嚴重及持久。他警告，下周公佈的首季經濟數據，可能比2008年的環球金融海嘯或1998年的亞洲金融風暴時更差，情況實在令人擔憂。

若以政府最新預測的下限，經濟情況會較1998年當年按年收縮5.9%更為惡劣。

財爺：善用儲備推紓困措施

政府將會動用3,000億元推防疫抗疫基金，應對今次疫情。陳茂波強調，在目前艱難的環境下，政府會善用儲備，推出紓困措施是合適及負責任的，符合「應使則使」原則。

南洋商業銀行經濟及策略研究所主管卓亮表示，政府推出的紓困措施，最重要的作用是令市民生活過得更有信心、有保障，但期望這些紓困措施來刺激本港經濟增長，難度確實非常巨大。他表示，很多主要經濟體都面臨着很可能是上世紀大蕭條以來，最弱的經濟增長，甚至最大的萎縮，所以今年本港經濟負增長是肯定的。

星展香港經濟師謝家曦表示，如果今年本港GDP要跌7%，將是有史以來最差。由於去年香港經濟已經收縮，即連續兩年經濟錄得負增長，同樣是歷年首次。他指出，在疫情下，很多商舖生意已很差，

要到疫情過後才有望改善。外貿方面，即使內地復工，外部需求仍疲弱，基本上每個行業也受影響，相信本港經濟起碼要到第三、四季，才有望改善。

本港下季失業率或升穿5%

此外，隨着本港失業率快速攀升，相信本港到第三季，失業率或升穿5%。他指出，過去歷史數據顯示，每當失業率升穿5%，樓價便會出現下行壓力，他預料，今年樓價會跌10%至15%。

現時政府的紓困措施佔GDP 9.5%，是有史以來最大規模，但將要待疫情過後，措施的效用才漸漸浮現。故此，星展指雖然本地疫情有所改善，惟仍然維持全年經濟收縮4%的預測。

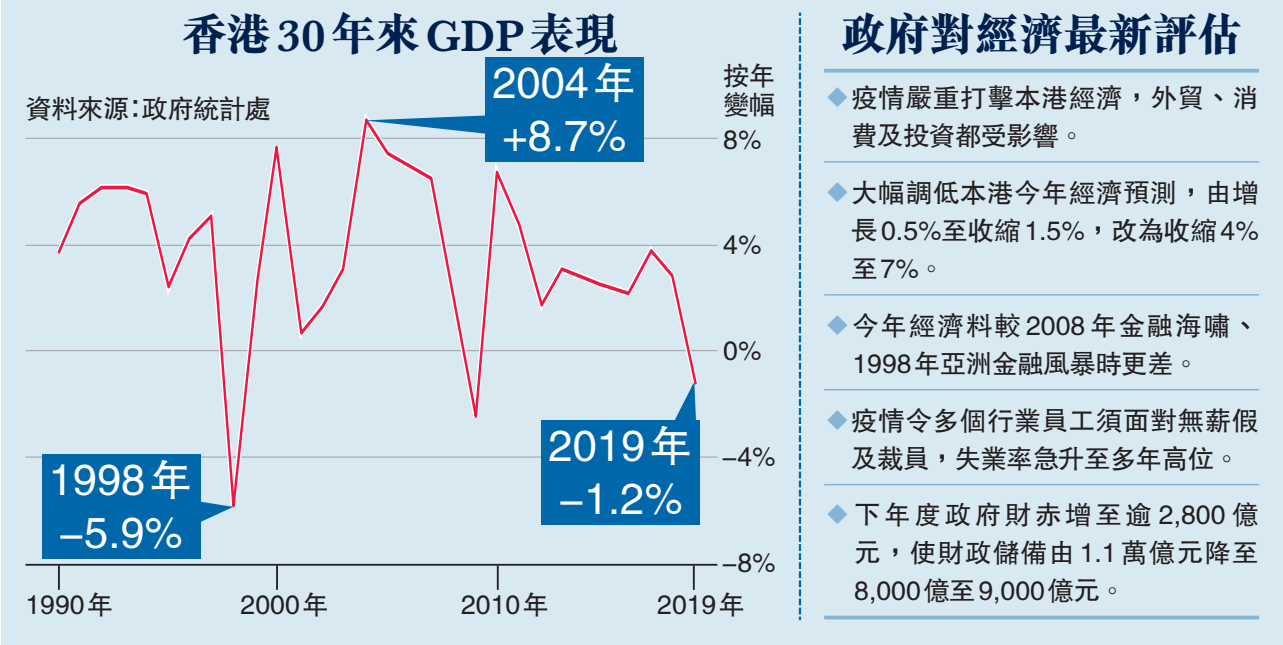
渣打：無法承受另一波衝擊

渣打銀行日前亦下調今年本港GDP預測，由原來的負2.4%調降至負4.8%，為自新冠病毒疫情爆發後第二度下調。報告指，香港經濟去年已受重創，今年首季經歷由疫情引起的深度收縮後，已沒甚麼緩衝能承受如此規模的另一波衝擊。該行將香港第二至四季的GDP按年預測分別下調至負7.5%、負5.1%及負0.9%，原來預測為負3.9%、正0.3%及正0.6%。

報告指出，在全球疫情見頂及信貸憂慮得到緩解後，環球貨幣寬鬆政策最終將提振香港經濟。惟香港本地經濟亦需時間解決破產及失業上升的情況，且本地社會局勢有可能再次陷於緊張風險。由於調降後香港今年GDP的預測基數較低，該行稍為上調明年GDP增長預測至3.5%，原為2.3%。

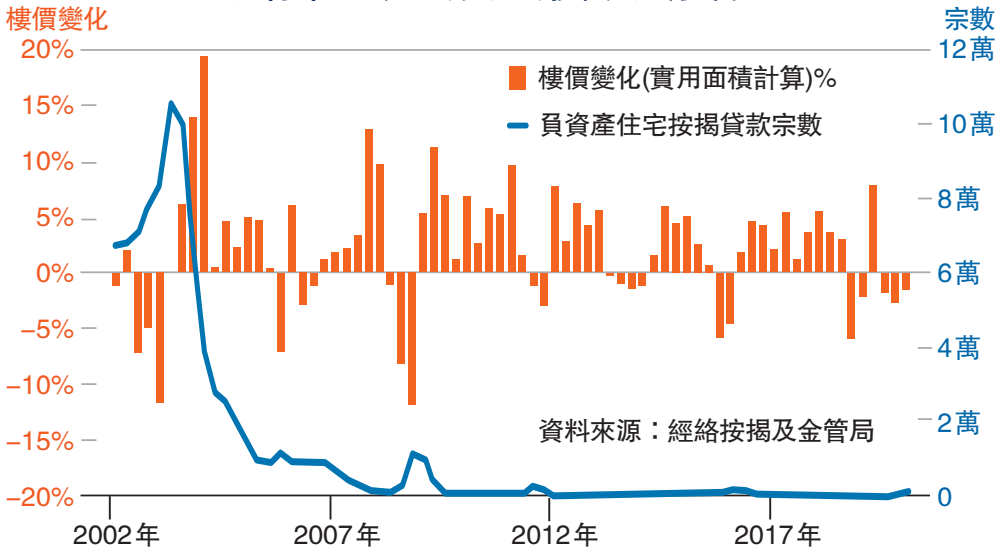


陳茂波在立法會大會議指，拉動本港經濟的三頭馬車：外貿、消費和投資，都被急促剎停。香港文匯報記者 攝



負資產384宗季增2倍

負資產宗數及樓價季度變化



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）修例風波到新冠肺炎疫情接連重創本港經濟，本港樓價亦自去年6月底高位回落7.7%，個別單位成交更已由高位跌穿10%，部分高成數按揭銀行職員個案以及新造不久的九成按揭業主跌入負資產界線。金管局昨日公佈今年第一季末負資產住宅按揭貸款數據，負資產數目按季急升2倍至384宗，相關貸款額亦按季升1.4倍至18.67億元。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今

球經濟仍帶來重大隱憂，預計第二季本港樓價仍有回落空間。如樓價回落，負資產個案亦將隨之續升。

雖然負資產有機會增加，他認為，現時樓價亦未有斷崖式下跌，因本港的置業需求仍然強勁，能為樓市作強而有力的支持，預計負資產宗數未必噴泉式上升。況且，第一季錄得384宗負資產個案，相比2008年金融海嘯的10,949宗，或是2003年沙士的105,697宗，情況天淵之別。

中原：疫情緩和釋購買力

中原按揭董事總經理王美鳳表示，自去年10月中放寬按揭後，九成按揭個案使用率增加，放寬按揭有助買家上車。不過，即使按揭使用率上升，現時負資產佔整體按揭仍屬相當低水平，宗數佔比僅0.07%，涉及金額佔未償還貸款總金額亦僅0.13%。目前平均按揭成數僅約56.2%，較措施前約63%至64%仍低，住宅按揭超過3個月及6個月之拖欠比率亦僅0.03%及0.02%，且目前並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產貸款，反映負資產風險甚低。

王美鳳預期，近日本地新冠肺炎疫情緩和，累積多月的樓市購買力正在釋放，自4月復活節假期至今一二手樓市交投逐步回升，需求增加下，樓價在次季可望止跌回穩，故此今年第二季負資產宗數有機會掉頭回落。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港新冠肺炎疫情緩和，樓價指數「提前向好」。差估署公佈，反映2月市況的3月全港私人住宅售價指數報375.3點，按月升0.43%，終止3連跌，今年首季樓價累跌1%，但較去年5月歷史高位仍累跌5.4%。租賃市場表現較差，3月租金指數報182，按月跌1.9%，首季累跌4.1%。有測量師認為樓價指數尚未反映疫情對經濟的衝擊。

以單位面積劃分，C類單位（753至1,076方呎）報323點，按月升0.94%，高於A類小型單位（430方呎以下）及B類單位（431至752方呎），分別升0.43%及0.25%。至於豪宅及大型單位則下跌，D類單位（1,076至1,721方呎）及E類單位（1,722方呎或以上）分別跌1.29%及0.33%。

租金指數首季跌4.1%

另一邊廂，3月租金指數報182點，按月跌1.9%，首季則跌4.1%。中小單位租金表現強差人意，B類單位租金指數報181.3，按月跌2.4%，成為跌幅最高類別；而A類及C類分別跌1.7%及1.6%。豪宅大型單位跌幅輕微，D類及E類分別跌0.2%及0.1%。

中原CCL創9周新高

至於市場編制的中原城市領先指數CCL，最新報175.90點，按周升0.12%，創9周新高。大型屋苑指數CCL Mass

報178.71點，按周升0.14%；CCL（中小型單位）報176.63點，按周升0.19%；CCL（大型單位）則報172.08點，按周跌0.22%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本港疫情有緩和跡象，樓市氣氛好轉，在入市支持下，二手買賣持續暢旺。展望新一輪旺市由新界西開始，將帶領整體樓價止跌回升。

報告顯示，新界西樓價指數報164點，按周升2.61%；新界東樓價指數報189.51點，連續6周高企189點水平。九龍樓價指數報173.92點，連續4周於174點上下反覆。港島樓價指數報181.67點，近4周走勢反覆。

萊坊：指數未反映疫情

萊坊執行董事林浩文表示，官方樓價指數比預期為好，但未有反映疫情的真實影響，也並不代表樓價已止跌回升，相信樓市調整期仍未完結。疫情近日有穩定跡象，估計未來一兩個月成交量回升，因買家希望「執平貨」，料成交以1,000萬元或以上的中小型單位為主，而豪宅的議價空間會相對較大。

林浩文又指，樓市不會像2003年SARS般的大跌，在各項外圍及本地因素下，估計今年住宅樓市會仍向下調整10%。經濟數據顯示香港正步入衰退，加上「疫情」影響，估計經濟會變差及失業率上升，會影響購買力，而唯一利好因素是息口維持低水平。



■業界認為，官方樓價指數未有反映疫情對經濟以至樓市的真實影響，相信樓市調整期仍未完結。中新社



■將軍澳(西貢區)擁有最多的私樓空置單位，數目多達5,060伙。資料圖片

全港私樓空置率3.7%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）官方樓價指數保持強勢，疫情下物業價值仍絲毫未損，當中與市民對物業需求強勁及落成量大減有關。從差估署早前發佈的《2020香港物業報告》數字顯示，私樓空置率3.7%，共涉44,892伙，其中將軍澳（西貢區）佔最多，涉及多達5,060伙空置；而大埔區空置率則最高，空置率達9.4%。

以單位類型劃分，面積越大，空置率越高，當中面積逾1,722方呎的大型住宅（E類單位）共有3,810伙空置，空置率高達13.8%，為各類型單位之中最高。空置率最低則為面積介乎431至752方呎的中小型單位（B類單位），空置率3%，涉及17,791伙。

大埔區空置率9.4%最高

以地區劃分，將軍澳(西貢區)的空置單位佔數量最多，共有5,060伙，空置率達7.4%；其次則為中西區空置量4,023伙，按年增加15%，空置率為4.2%。而大埔區有3,362伙空置，空置率達9.4%，幅度冠絕全港，其次則為南區空置率7.8%，有3,300伙空置。

萊坊執行董事林浩文估計，發展商將在五一後陸續推盤，估計主力推1,000萬以下的中小型單位及民生盤。豪宅項目的銷售及定價壓力很大，而納米樓1、2手市場更是壓力最大的類別。