

# 社科院料內地樓價今年升2.4%

中國社會科學院生態文明研究所與社科文獻出版社昨日聯合發布的《房地產藍皮書：中國房地產發展報告 No.17 (2020)》預計，近兩三年內內地樓價總體上將維持高位盤整態勢，除少數三四線城市和個別地段、個別樓盤外，整體上的樓價大漲大落都是小概率事件。藍皮書還稱，新冠肺炎疫情對2020年住房交易會有短期影響，對樓價總體走勢影響則是極小概率，預計今年住宅銷售均價年增長2.4%，小於去年的8.7%。

■香港文匯報記者 王珽 北京報道

藍皮書認為，因需求旺盛，內地樓價大跌極少可能，這是雖然有史上最嚴厲的房地產調控、但近三年全國商品房成交均價仍有7.6%增進的根本原因所在。與此同時，大漲缺少動力支持，樓價已在高位，繼續快速上漲既乏力，又將面臨較高的市場風險。疫情對今年住房交易會有短期影響，對樓價總體走勢影響則是極小概率，預計房地產開發投資增速約為3.1%，住宅投資增速將達到4.6%。

## 樓市成穩經濟「壓艙石」

課題組特別指出，2020年4月1日內地開始正式對外開放金融市場，這是中

美達成第一階段經貿協議的核心內容。外資進入後，樓市成為內地最大的系統性風險領域之一。因此，穩樓市就是穩經濟，就是保宏觀。當前樓市的最大價值不是拉動經濟，而是成為宏觀經濟整體穩定安全的「壓艙石」。雖然內地樓市調控的決策思維慣性依然強烈，但調控目標由控制房價過快上漲和去庫存轉向為穩地價、穩房價、穩預期表明，樓市調控政策正在向着與客觀規律相吻合的方向邁進。

2019年商品住宅平均銷售價格增長8.7%，稍高於預期（年初預測7.6%），預計2020年住宅銷售均價將達到每平米9,500元，年增長2.4%，「住宅價格波

動在正負5個百分點之間時，住宅市場應該看作是總體穩定的」。

## 大灣區需求料保持旺盛

對於粵港澳大灣區，藍皮書指出，由於2019年大灣區內地城市經濟增速較好，人口流入也十分可觀，因此2020年的樓市需求總體上將保持旺盛。

報告認為，隨着交通配套設施不斷完善，「大灣區1小時生活圈」正逐步形成。由於生活環境、房地產價格等因素影響，料2020年廣州、深圳的市場需求將更多外溢至佛山、珠海、惠州、東莞、中山等城市，但肇慶、江門面臨的機會可能會少一些。

# 劈價潮湧 九肚雲濃樓王蝕682萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）本港疫情緩和，惟經濟環境差，部分業主或因資金周轉問題，一二手豪宅昨單日錄至少四宗蝕讓盤。當中永泰夥萬泰合作沙田九肚雲濃一個頂層樓王，買家最終決定撻訂離場，至少損失682萬元。

買家去年5月以6,823萬元買入，呎價42,300元，當時創新界分層單位新高呎價。不過，買家於上周五終止買賣合約，據支付條款顯示，買家已支付10%樓價，及選用「1100一按付款計劃」（最高獲八成一按），若單以已支付樓價一成計，料遭發展商殺訂約682.3萬元。

## 香島四房戶蝕550萬沽

二手豪宅方面，港島東香島有業主持貨近3年半要蝕讓550萬元離場。美聯周永業指，香島2座高層A室，實用面積1,188方呎，4房雙套連儲物室間隔。原業主於6月開始放盤，當時叫價逾3,000萬元，惟受疫情影響，最終以2,638萬元成交沽出，累減逾362萬元，成交價較同類市價低約一成。原業主於2017年4月以3,038萬元購入，持貨近3年半，若連同入市稅項及雜費計，估計實蝕約550萬元或18%。

中原譚永康指出，元朗葡萄園洛非大道的單號洋房，實用面積2,453方呎，設天台及花園。原業主以約2,250萬元放盤，減價至2,068萬元沽出，減累182萬元或8%，呎價8,430元，成交呎價重返屋苑4年前水平。原業主2011年以2,188萬元購入上址，持貨9年，若連同入市稅項及雜費計，估計實際要蝕約233萬元離場。

## 元朗葡萄園蝕逾230萬沽

另外市場消息指，赤柱環角道33號洋房，洋房實用面積2,340方呎，原業主開價6,800萬元，最終大幅劈價1,300萬元，以5,500萬元易手，實用呎價23,504元，若連同釐印費等使費計，料實蝕約340萬元或6%。

## 「呼吸Plan」業主蝕讓離場

中原地產李嘉儀表示，西灣河單幢盤柏匯一個位於中層K座的單位，實用面積209方呎，連開放式廚房及露台，新近連約租以436萬元沽出，呎價20,861元。原業主於2015年9月採用提供俗稱「呼吸Plan」的高成數按揭以約436萬元入市，持貨5年，如連同入市稅項及經紀佣金計，料實蝕16萬元或3.6%離場。

## 樓市快訊

### 帝御·金灣周五加價推3伙

近期熱賣，帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御·金灣昨修改價單，將1伙未售單位及2個撻訂戶提價，加幅最高達8%，該3伙將於本周五以先到先得形式推售。該3伙為第3座3樓01室、第5座8樓12室及1樓12室，分別屬547平方

呎的兩房戶及207平方呎一房戶，最新定價由344.6萬元至823萬元。當中加幅最多單位為5座8樓12室，由上月定價337.2萬元，加至最新364.2萬元，加幅約8%。

■記者 梁悅琴

### THE CARMEL單日沽2洋房

永泰於屯門THE CARMEL昨日連沽2幢洋房，套現約5,829.85萬元。成交記錄冊顯示，THE CARMEL 83號屋，實用面積1,728平方呎，成交價2,937.6萬

元，呎價1.7萬；其次THE CARMEL 85號屋，實用面積1,732平方呎，連一個車位，則以2,892.5萬元售出，呎價1.67萬元。

■記者 梁悅琴

### OMA by the Sea三房呎價1.77萬

永泰於屯門的另一樓盤OMA by the Sea昨透過招標售出1伙三房單位，為第2座12

樓A1室單位，連一個車位，成交價1,672.7萬元，呎價17,757元。

■記者 梁悅琴

### 新世界申強拍深水埗舊樓

新世界及相關人士就深水埗通州街306、308、310及312號申請強制拍賣，目前已收集80%，由於物業樓齡已經65年，故已符合八成強拍門檻。據了解，

地盤面積約4,771方呎，現劃為「住宅(甲類)6」用途，日後可以用9倍地積比率發展，可建商住樓面約42,939方呎。

■記者 顏倫樂

# 恒大全線樓盤打折促銷

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、周曉菁）內地或推出針對房企負債率的「三道紅線」監管政策，中國恒大（3333）即日啟動了全國樓盤銷售全線7折的大型促銷活動，以試圖通過提高銷售額，來實現其削減一半債務的目標。有分析認為，就中期業績來看，恒大可能處於「紅橙黃綠」四類中最危險的紅燈區。

前晚10點，恒大集團董事局主席許家印率眾多高管，連夜召開營銷大會，並宣布自9月7日起至10月8日，恒大全線樓盤全線7折，力爭9至10月實現單月銷售達1,000億元人民幣。

## 目標單月銷售衝刺千億

恒大還根據去化率等情況推出了多重額外折扣讓利，比如客戶通過繳納2,000元進行網上認購，就能抵扣20,000元房款；並將根據每棟樓宇的去化率給予額

外折扣，最高再享88折。恒大官網顯示，目前公司在全國280多個城市共計有870多個項目，而恒大深圳區域有不少於8個可售項目。目前恒大在深圳有3個項目可售，包括近期開售的蔡屋圍公寓項目天璽公館、恒大珺睿和折扣力度最大的是辦公產品時尚慧谷。

## 每年削減債務約1500億

此前，恒大計劃在2020年至2022年期間，每年削減債務約1,500億元，相當於目前債務負擔的一半左右。以最新上半年業績來看，恒大剔除預收資產後其負債率為79.7%，即是「資產負債率高於70%」；淨負債除以總權益得出淨負債率199.3%，即是「淨負債率超過100%」；現金短債比例約為51.7%，即是「現金短債比小於1倍」，三項指標均觸及紅線。

提前引爆黃金週 7折特大優惠

2020-09-06

提前引爆黃金週 7折特大優惠

再享鉅惠豪禮

2000元 向上消費 抵2萬

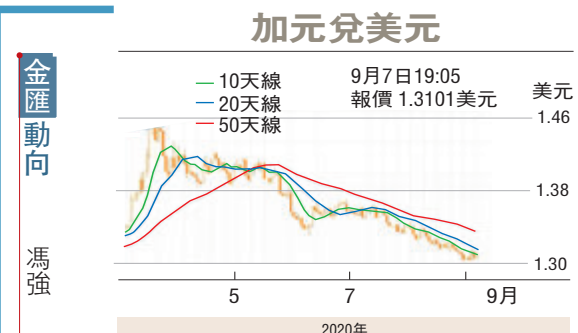
分期付款 首期 10%

每日10元 一口價 最低68

品質社區 醉美恒大

恒大啟動了內地樓盤銷售全線7折的大型促銷活動以提高銷售額。

## 投資理財



美元兌加元上週二觸及1.2995水平近8個月低位後反彈，周四顯著受制1.3160附近阻力，上週尾段走勢偏弱，本月初大部分時間處於1.3050至1.3115水平之間。加拿大統計局上週五公布8月份新增24.58萬個就業職位，連續4個月呈現增長，失業率回落至10.2%，就業數據顯示8月份全職職位有近20.6萬人的增幅，反映就業市場表現持續好轉，有助加拿大第3季經濟表現，引致加元上週五走勢偏強。

另一方面，加拿大上週四公布的外貿數據顯示，7月份出口值按月上升11.1%，連續4個月出現增長，而7月份出口值更是今年2月份以來的最高水平，不過紐約期油上週早段未能企穩每桶43美元水平後逐漸掉頭回落，本月初向下逼近38美元水平，該因素反而帶動美元兌加元本月初曾反彈至1.3115水平。此外，加拿大央行本週三將舉行政策會議，但隨着加拿大7月份通脹率僅微升0.1%，明顯低於6月份的0.7%升幅，加上油價近期表現偏軟，市場將關注央行會否下調今年通脹水平的預測，並低於7月份時預期的0.6%水平。預料美元兌加元將暫時上落於1.2960至1.3160水平之間。

## 美聯儲放鴿料抑制金價

上週五紐約12月期金收報1,934.30美元，較上日下跌3.50美元。現貨金價上週五受1,950美元水平後偏軟，本月初曾回落至1,925美元水平。雖然美國聯儲局主席鮑威爾上週四表示繼續長時間維持低息水平，不過歐洲央行本週四舉行政策會議之前，美元指數連日徘徊92至93水平之間，抑制金價表現，不排除要待至聯儲局下週三公布會議結果後，金價才有較強表現。預料現貨金價將暫時徘徊1,920至1,970美元之間。

## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時上落於1.2960至1.3160水平之間。  
金價：現貨金價將暫時徘徊1,920至1,970美元之間。

觀望央行會議 加元料暫橫行

# 通脹幾率降 美聯儲料續偏鴿



美國總統大選正在升溫，而投資者仍相對缺乏關注，美國大選不再有任何後續效應嗎？還是太多的事件佔據投資者的思緒，所以選舉沒有成為頭條新聞？投資者確實有很多需要考慮的問題，美國政治也還不是市場爭論的重點。

■野村投信

投資者忙着關注 Jackson Hole 年會，急切地想從鮑威爾主席的演講中查證並了解聯儲局的新框架，以及如何更準確地評估未來的決策。聯儲局已經終止以2%的核心通脹作為主要指標的目標，轉為以平均通脹為指標，最重要的是，演講和整體座談會已證實美國的利率不太可能轉為負值，只要通脹沒有上升，這個框架的

變化就不會對投資者產生太大的直接影響。即使在通脹加劇的情況下，也給聯儲局足夠的空間來因應，此一框架絕對是為了使決策更加靈活。

## 量寬料長期維持

對於通脹的擔憂已經引起投資者的注意。儘管如此，通脹不太可能大幅回升。某些基本產品的生產中斷和零

星的價格飆升推高部分商品價格，不過還沒有任何結構性因素推動通脹上升。生產過剩和疲弱的消費者需求仍居主導地位，消費者將保持謹慎的支出。在美國，預防性儲蓄已被推至前所未見的水平，許多工作者正評估未來情勢，通脹不太可能恢復，貨幣政策將長期處於量化寬鬆。

## 財策走向漸矚目

同時，選舉將開始成為頭條新聞並佔據投資者的思緒。民主黨與共和黨都提出明確而獨特的政策走向，大規模的財政刺激和基礎建設方案是兩者的共同點，且對於經濟在後疫情時代的表現極為重要，但民主黨與候選人拜登應會改變特朗普政府處理經濟的

方式。如此一來，拜登會否當選對於市場而言將變得相當重要。特朗普擔任總統期間，主軸是降低稅率並著重在放鬆管制，拜登執政的目標是縮小貧富差距，並可能取消有助於讓市場滿意的關鍵政策。拜登若當選，會有象徵性的舉措，但落實將是漸進的，且最重要的是實現一部分，其他部分可能仍會令投資者驚訝。

就像每次民主黨執政任期，醫療保健將成為關注的焦點，但整體而言應會在更廣泛的項目上施以更嚴格的法規，以降低碳足跡和制定更環保的政策；幾率較低但較關鍵的將是針對科技巨頭的政策。對於投資者來說，還有很多事情要考慮。

# 憂英國硬脫歐 英鎊再承壓

## 今日重要經濟數據公布

| 香港時間  | 國家  | 報告                                    |
|-------|-----|---------------------------------------|
| 07:50 | 日本  | 第二季國內生產總值(GDP)年率修正值·預測-28.6%·前值-27.8% |
|       |     | 第二季國內生產總值(GDP)季率修正值·預測-8.1%·前值-7.8%   |
|       |     | 日本第二季民間消費修正值·前值-8.2%                  |
|       |     | 第二季資本支出修正值·預測-3.1%·前值-1.5%            |
| 09:30 | 澳洲  | 8月NAB企業現況指數·前值0                       |
|       |     | 8月NAB企業信心指數·前值-14                     |
| 13:30 | 法國  | 第二季非農就業崗位季率修正值·前值-0.6%                |
| 14:00 | 德國  | 7月經季調出口月率·預測+5.0%·前值+14.9%            |
|       |     | 7月經季調進口月率·預測+3.3%·前值+7.0%             |
|       |     | 7月經季調節貿易收支·預測順差160億·前值順差145億          |
| 14:45 | 法國  | 7月進口·前值403.6億                         |
|       |     | 7月出口·前值324億                           |
| 17:00 | 歐元區 | 第二季就業人口年率終值·前值-2.9%                   |
|       |     | 第二季就業人口季率終值·前值-2.8%                   |
|       |     | 第二季GDP季率修正值·預測-12.1%·前值-12.1%         |
| 18:00 | 美國  | 第二季GDP年率修正值·預測-15.0%·前值-15.0%         |
|       |     | 8月NFIB小企業信心指數·前值98.8                  |

立法，該立法將推翻英國退歐協議的關鍵部分。這一步驟如果實施，可能會威脅到1月份簽署的一份條約，並在北愛爾蘭引發緊張局勢。英國金融時報援引三名知情人士的話說，將於周三公布的內部市場法案的部分內容預計將「撤銷退歐協議部分內容的法律效力」，其中包括有關國家援助和北愛爾蘭海關等議題的內容。

## 關鍵支撐料暫於1.30關口

英鎊兌美元走勢，如果英國與歐盟在最後期限到來時沒有達成協議，估計英鎊很大機會將出現挫跌。在技術圖表方面，由於英鎊近日已出現較顯著回落，並且亦帶動RSI及隨機指超買區域下移，已見英鎊的調整傾向。當前一個較近支持為25天平均線，最近這波升勢亦在25天平均線獲見支撐，目前處於1.3170，而周一匯價已初步跌破此區。關鍵支撐則在1.30關口，自上月以來英鎊兌美元一直防守着此關口，需留意此區失守，將見英鎊沽壓更為劇化。以自六月底以來的升幅計算，38.2%的調整幅度為1.3015，50%及61.8%則分別看至1.2870及1.2725。阻力位預估在1.34以至1.35關口。

## 市場觀望歐央行會議

英鎊兌美元周一下跌，受英國威脅推翻退歐協議打擊，英鎊兌美元跌穿1.32水準。英國警告歐盟，除非歐盟在10月15日前達成自由貿易協議，否則英國可能會實質性地廢除已簽署的退歐協議。英國正在計劃制定新的

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周一在勞工節假期淡靜交投中持穩，之前美國公布非農就業數據顯示，8月就業崗位增長進一步放緩，市場人士將注意力轉向歐洲央行周四的會議。

美國上週五公布數據顯示，美國就業增長放緩，而隨着政府資金支持開始用盡，長期就業損失增加，引發對經濟復甦可持續性的質疑；但8月失業率從7月的10.2%降至8.4%。本週焦點是周四的歐洲央行政策決定。市場普遍預期歐洲央行政策立場不會改變，但會關注該央行通過通脹預期傳達的信息。數據方面，美國將於周三和周五分別公布生產者價格和消費者價格數據。內地將於周三公布消費者價格數據。