

# 標普維持港「AA+」評級 料經濟全年縮7.2%

香港文匯報訊(記者 莊程敏)國際評級機構標準普爾昨日表示,確認香港「AA+」信貸評級及短期「A-1+2」評級,展望維持「穩定」。該機構於6月下旬亦確認香港此同等的評級及展望。

## 香港今年經濟嚴重萎縮

該行預期,港府現財政年度發生的財政滑坡,未來2年不會持續出現,本地及外部需求持續不確定,本港經濟去年下滑1.2%後,預計今年經濟負增長7.2%,明年反彈5.3%。標普認為,由於內外需求持續存在不確定性,新冠肺炎疫情下的限聚措施等亦對服務業造成損害,今年香港經濟

可能會出現嚴重萎縮。香港在實施國安法及因遵守美國制裁而增加的成本,或於短期內影響香港商業投資的決策。

## 財政狀況未來兩年改善

在推出第三輪防疫抗疫基金下,該行認為港府將持續出現財政赤字,惟港府的財政緩衝足以應付目前短暫的財政開支增幅。該行又相信,有關財政惡化並非結構性,香港與內地,以及港美政治發展,不會顯著損害香港穩健的經濟狀況。然而,未來若有因素影響香港經濟穩定或政策可預測性,或者預測將快速消耗財政儲備,標普均可能會下調香港評級。

至於評級前景為「穩定」反映標普預期,香港財政下滑於未來兩年內不會持續。另外,香港將維持根據基本法制定經濟政策的自主權,預期中美關係的變化不會實質性地削弱香港的金融部門、公共財政和經濟增長前景。

標普上次調整香港的評級已追溯到2017年9月,當時該行將香港「AAA」評級下調至「AA+」,評級展望則維持為「穩定」。

至於其他兩間評級公司,穆迪今年1月將香港「Aa2」的評級,降至「Aa3」評級展望則由「負面」升至「穩定」。惠譽亦於4月將香港「AA」評級降至「AA-」,評級展望由「負面」升至「穩定」。

## 三大評級機構對香港評級

評級機構	評級	展望
標普	AA+	穩定
穆迪	Aa3	穩定
惠譽	AA-	穩定

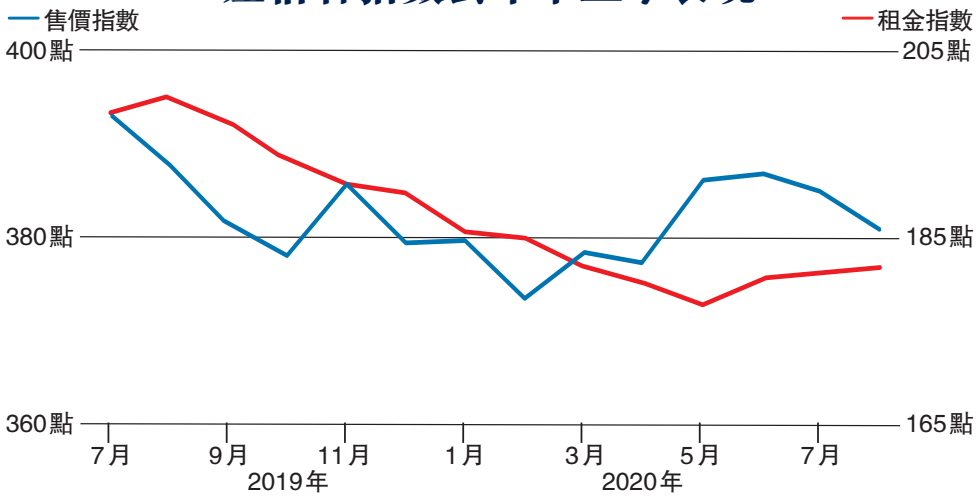
# 差估指數8月挫1.1% 第四季波幅或達3%至5%

# 憂裁員潮至樓價調整恐未完

受7月初爆發第三波新冠肺炎疫情拖累,8月官方樓價指數連跌兩月,且跌勢加劇,最新報380.6點,按月跌約1.1%,為近6個月最大跌幅。當中,面積1,722方呎或以上的豪宅跌幅2.1%最傷。不過,租金指數則連升3個月,8月報181.7點,按月升0.39%。業內人士指,未來樓價走勢還看會否爆發第四波疫情,第二期「保就業」有1.1萬名僱主不再申請,恐怕正醞釀大型裁員潮,料第四季樓價有3%至5%波幅。

香港文匯報記者 梁悅琴

## 差估署指數去年中至今表現



差餉物業估價署最新數據顯示,8月私人住宅單位售價指數報380.6點,按月下跌約1.1%,連跌兩個月,屬近6個月最大跌幅。數據顯示,各類型單位樓價全線下跌,當中面積431方呎以下的細單位和1,076至1,721方呎的大單位跌幅最輕微,分別跌0.7%和0.3%;431至1,075方呎的中小型單位跌逾1%,而1,721方呎以上的豪宅則從一年多以來的高位大幅回落2.1%。

總結今年首8個月,私人住宅單位售價指數升幅收窄至只有0.37%,今年的升幅幾乎全部蒸發;若與去年5月份歷史高位396.9點比較,樓價則累跌4.1%。

## 租金3連升 今年仍累跌4.2%

租金走勢方面,8月整體住宅租金指數報181.7點,按月上漲0.39%,連升3個月,按年則跌約9.2%,首8個月租金跌4.2%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,8月售價指數主要反映7月下旬及8月上旬實際市況,當時延續第三波疫情爆發,市場氣氛較淡,業主減價情況增加而令樓價跌勢加劇。不過,8月中後單日確診宗數持續改善,限聚措施亦陸續放寬,利好市場交投。

他指,首8個月樓價與去年底比較仍錄得輕微升幅,預期9月維持平穩,倘若疫情維持穩定,加上一手加快推盤帶動整體樓市氣

氛,料第四季樓價有機會錄得3%至5%升幅。不過,若疫情反覆,甚至爆發第四波,則樓價恐受壓再跌3%。

萊坊執行董事林浩文相信,數據正逐步反映疫情的影響,估計樓市調整仍然持續。他分析指,若以去年高位計,住宅樓價跌約4.1%,若以今年首8個月計,樓價指數仍升0.37%,樓市「股票化」,相信與本港經濟及中美關係有關。他直言,本港房地產市場「畸形」,住宅樓價仍然高企,但租金已因經濟下跌幅度及失業率高企而向下調整,工商物業租金及售價亦不斷下跌。

## 疫情趨緩 新盤料積極推售

林浩文又指,近日疫情趨緩和,相信發展商會趁機積極推售新盤,主打本地需求的民生盤、貨尾或中小型單位。然而,現時經濟寒冬下,要留意市場購買力能否持續到年底,尤其要注意有否大型企業在年底大幅裁員。他預計,今年全年整體跌幅約4%至5%,明年樓市會相對平穩。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,樓價回落與第三波疫情爆發有關,而「美聯樓價指數」9月進一步下跌,惟跌幅收窄,按月跌0.38%。展望10月,隨著疫情緩和,限聚令放寬,經濟活動逐步回復,加上低利率持續,樓市氣氛向好,樓價有望回穩。



私宅租金已因經濟下跌幅度及失業率高企而向下調整。若年底時出現大幅裁員,購買力動搖將影響樓價。

## 地產界對樓價走勢看法

### 新世界發展營業及市務部總監黃浩賢:

近月來只要開價符合市場預期的新盤,都能被市場吸納,部分供應較少的地區,價錢或會有升幅。用家需求持續下,樓市會穩定發展,甚至會向上。

### 利嘉閣地產研究部主管陳海潮:

倘若疫情維持穩定,加上一手加快推盤帶動整體樓市氣氛,料第四季樓價有機會錄得3%至5%的升幅。但若疫情反覆,甚至爆發第四波,則樓價恐再跌3%。

### 美聯物業首席分析師劉嘉輝:

樓價指數回落與第三波疫情爆發有關。隨着疫情緩和,限聚令放寬,經濟活動逐步回復,加上低利率持續,樓市氣氛向好,樓價有望回穩。

### 萊坊執行董事林浩文:

樓價指數正逐步反映疫情影響,尤其要留意有否大型企業在年底大幅裁員,市場購買力能否持續到年底,估計樓市調整仍然持續,全年整體跌幅約4%至5%。

製表:記者 梁悅琴

# 荃灣4地改劃 建7580公私單位



荃灣二號食水配水庫及周邊山坡(紅圈)擬建4,000伙公營單位,預計容納1.12萬人口。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府近年加緊透過改劃土地用途,以盡快在中短期提供土地,最新覓地位置在荃灣。規劃署建議改劃4幅荃灣土地,以提供1,880伙私人單位及5,700伙公營單位,預能容納2.12萬人口。

## 2綠化地轉建私樓住5千人

根據荃灣區議會文件,兩幅私人住宅用

地原來土地用途均為「綠化地帶」,建議改為住宅用途。其中較大地塊一幅鄰近油柑頭村,面積約4.93公頃,用地連接寶豐路,南面為屯門公路,西面為油柑頭食水配水庫及濾水廠,建議將改劃成「住宅(乙類)6」作中密度住宅發展,提供約1,390伙,可建樓面約104.6萬方呎,可容納3,730人居住。

另一幅土地位於屯門公路以南的寶豐台,佔地0.84公頃,毗鄰一號九龍山頂。用地連接寶豐路並通往青山公路荃灣段,建議改劃作「住宅(乙類)7」,同樣作中密度私樓發展,提供約490伙,可建樓面約31.4萬方呎,預計可容納1,550人居住。規劃署表示已就兩項目作技術評估,有關發展不會對周邊環境造成負面影響。

此外,有兩幅大型土地則改為公營房屋用途,現時均劃為「政府、機構或社區」及其他用途,計劃改為住宅甲類住宅發展,興建高密度樓宇。

## 食水庫擬遷岩洞起屋

較大型一幅用地位於荃灣二號食水配水庫及周邊山坡,鄰近象山邨,佔地6.42公頃,擬以5.15倍地積比發展,計劃由房委會興建5幢住宅、小學、康樂設施、遊樂場、公共運輸交匯處、社福及醫療設施大樓等,提供4,000伙公營單位,預計容納1.12萬人口。

規劃署提到,政府自2017年開始研究搬遷荃灣二號食水配水庫往附近岩洞以騰出土地作房屋發展的可行性,發現技術上可行。

另外一幅較細用地位於前葵涌公立學校及比鄰政府用地,佔地約1.46公頃,以地積比6.7倍發展,擬建1,700伙公營單位,容納4,760人口,亦會提供康樂設施等。

# CCL 輕微回升 尋底快將完成

香港文匯報訊 市場編制的二手樓價指數回升。中原城市領先指數CCL早前跌幅持續收窄,本周輕微回升,以今年第三季全季計僅跌不足1%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,CCL有機會於176點上下見底,展望中秋前後樓價可以重拾升軌,兼且於10月中下旬公布的CCL開始反映。

## 整體指數變幅不足1%

中原城市領先指數CCL最新報176.74點,按周微升0.08%,結束2周連跌,連續5周企穩176點水平。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報179.69點,按周微跌0.06%,連續5周企穩179點水平。CCL(中小型單位)報177.24點,按周微跌0.03%,連續5周企穩177點水平。三大整體指數持續窄幅徘徊,該行料快將尋底成功。

至於CCL(大型單位)報174.12點,按周升

0.74%,升幅為11周以來最大,並結束3周連跌,有尋底跡象。從分區來看,港九兩區樓價繼續反覆尋底,料快將見底。當中,九龍CCL Mass報174.58點,按周升0.93%,結束2周連跌。港島CCL Mass報184.41點,跌0.75%。至於新界兩區樓價仍然高於5周前低位,率先尋底成功。其中,新界東CCL Mass報189.64點,升0.07%。新界西CCL Mass報164.11點,跌0.79%。

## CCL 第三季跌幅0.97%

以正式買賣合約日期計,第三季CCL跌0.97%,CCL Mass跌1.12%,CCL(中小型單位)跌1.16%,CCL(大型單位)升0.05%。全港四大區則三跌一升,港島跌1.89%,九龍跌2.46%,新界東跌0.36%,新界西升1.25%。該行認為,第三季新界西樓價率先止跌回升,推動整體樓價於第四季重拾升軌。

# 大圍站柏傲莊或下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)第四季伊始,即有大型新盤搶開場。新世界發展與港鐵合作發展的大圍站項目命名為柏傲莊,新世界發展營業及市務部總監黃浩賢表示,柏傲莊I及II合共2,198伙,已獲批預售,其中柏傲莊I昨日已上載樓書,最快下周開價及開放示範單位,定價將參考系內同區濠岸8號,本月展開首輪銷售,會視乎市場需求及銷情來推出柏傲莊III。

根據樓書,柏傲莊I由2座大廈組成,提供783伙,面積285至1,385方呎。黃浩賢表示,其中一房佔約30%、兩房佔約30%、三房佔約40%,四房只佔少數,主打兩房及三房房,預計關鍵日期為2022年9月,樓花期長約23個



大圍站柏傲莊I提供783伙,計劃本月展開首輪銷售。

月。資料顯示,大圍站項目共分3期發展,共有7座大廈,提供3,090伙單位。

## 新世界:新盤餘貨賣剩50伙

對於發展局日前公布季內賣地計劃,

黃浩賢表示,集團對每一幅地皮都會研究,會積極參與競投。展望樓價走勢,他認為,近月來只要開價符合市場預期的新盤,都能被市場吸納,部分供應較少的地區,價錢或會有升幅。用家需求持續下,樓市會穩定發展,甚至會向上。他稱,集團於過往一年的新盤餘貨已近乎沽清,只剩約50伙。

## 美聯禮券增KOKO HILLS買家

另外,適逢國慶及中秋節假期,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,10月1日至4日經該行購買會德豐地產旗下果果嶺KOKO HILLS一手單位的客戶,即可獲贈商場購物禮券,名額5個,總值10萬元。