



# 失業率 16 年新高 樓市為何仍大旺？

疫情重創百業，本港最新公布失業率達6.6%，創出十六年新高，然而新年伊始，本港經濟前景雖然尚未明朗，惟股市、樓市已變得火熱，新盤賣個滿堂紅，二手樓交投亦按月大升，更再出現排隊爭購樓場面。業內人士分析，樓市重現小陽春，皆因市場資金多、利息低、人民幣升值，現時入市者以較高收入及專業人士為主，包括公務員以至持有香港身份證的內地客等，加上近期股市大升令部分資金套股換樓，及有一批投資者入市收租，都帶動樓市交投回升。

## 高收入專業人士爭相入市

2003年沙士期間一度變廢為寶的九龍灣大花園，樓價一度急升至50多萬元一間，然而經過沙士一疫，淘大花園業主委員會早已在屋苑大堂安裝殺菌

機，及有一系列防疫措施。香港置業植光遠表示，上車盤購買力持續釋放，淘大花園本月交投已錄約20宗成交，較上月同期8宗增加1倍半。

天水圍嘉湖山莊交投亦相當旺，中原文家輝表示，1月至今錄得37宗成交，相比上月同期26宗多40%。

馬鞍山嵐岸一個中層海景3房戶更出現一日內吸引十多組客人排隊購樓。美聯物業李天傑表示，剛成交的單位為嵐岸2座中層D室，實用約805方呎，三房套連儲物室間隔，向東北享海景，連精緻裝修，原業主早前叫價約1,100萬元放售，一日內吸引十多組客人上門購樓爭購。單位最終由一組區內換樓客承接，雙方議價後以1,041萬元成交，實用呎價約12,932元。據了解，原業主2007年5月以491.7萬元購得，轉手賬面大幅獲利549.3萬元，升

值近1.1倍。  
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然政府剛公布最新失業率達6.6%，並創十六年來新高，但以零售、住宿、膳食及服務業最受打擊。近期一二手樓市交投暢旺，新盤入票及銷售反應熱烈，樓股向好，買家入市意慾仍見高漲。儘管本港整體失業率上升，但由於置業人士以較高收入及專業人士為主，故相信失業率對樓市影響有限。

## 市場資金充裕 息口仍偏低

布少明稱，香港資金充裕，去年11月本港銀行存款便高達14.6萬億元，而市場上亦不乏資金充裕的買家入市，故後市樂觀。事實上，過去本港曾經在失業率上升的情況下，樓價仍可錄得可觀升幅，2008年金融海嘯爆發，當年失業率曾由2008年底

位3.2%升至2009年最高5.5%，不過，2009年全年二手樓價上升約27%。

他亦指，去年本港受疫情影響下，樓價僅輕微下跌約1%，隨着疫苗推出及開始接種，若疫情緩和及可受控，失業率有望改善，今年樓價更有機會上升逾5%，假如本港經濟強勁復甦，甚或有力創出歷史高位。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，疫情仍困擾百業，唯獨今年樓市小陽春已確認，主要因為資金多、利息低、人民幣升值，吸引不少投資者、持有香港身份證的新香港人入市，本月新盤暫錄594宗成交，下半年會較理想，預計全年新盤可錄1,300至1,500宗成交，按月升近2倍，樓市氣氛好，料將旺至農曆新年後。  
■香港文匯報記者 梁悅琴

# 富達：逾半港人入不敷支

## 疫情害慘民生 近兩成市民未能準時還卡數

新冠疫情令港人面對愈來愈大的生活壓力。富達國際全球財務健康調查發現，港人每月平均支出佔收入超過一半（52%），逾半（57%）港人表示開支接近或多於收入水平，而港人的財務健康中位數為65（滿分為100），是良好評級中較低的範圍，反映港人在整體財務狀況上仍有改善空間，特別是在儲蓄和財務保障方面。

●香港文匯報記者 莊程敏



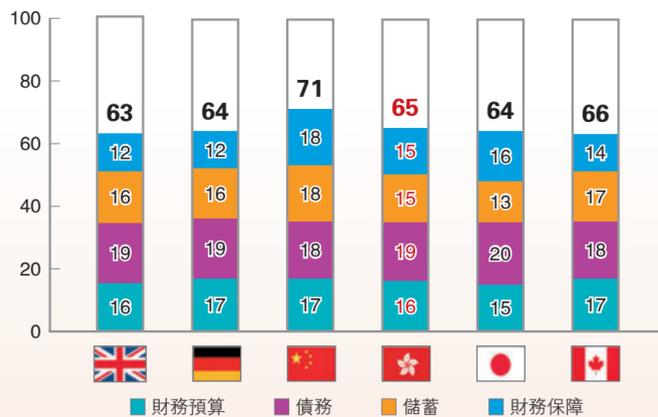
調查反映57%港人的支出接近或多於收入水平，而年紀較大港人支出對收入比率中位數相對低，反映控制預算較好。資料圖片



富達國際香港業務總監 陸劍平

市民應控制好現金流，例如要準時還卡數，不要只還最低還款額。

## 環球財務健康及四大範疇中位數



資料來源：富達環球財務健康調查，2020。

註：所有分數均為中位數。四個財務健康範疇分數之合計乃是整體財務健康分數，分數由0至100。0為財務健康極為不佳，100為財務健康極盡理想。同時整體財務健康分數分為四個等級：極佳(80-100)、良好(60-79)、尚可(40-59)及較差(0-39)。每個範疇滿分為25分，同時可分為四個級別：極佳(20-25)、良好(15-19)、尚可(10-14)及較差(0-9)。

調查於2020年3月至5月訪問在6個地區進行，包括香港、內地、英國、德國、日本及加拿大，近17,000名20至75歲人士，香港有2,300名在職人士參與。調查反映，77%的港人指快樂程度取決於個人財務安全感，是6個受訪地區中最高。57%港人表示，其支出接近或多於收入水平，而年紀較大港人支出對收入比率中位數相對低，反映控制預算較好。

## 疫下市民傾向保留現金

踏入2021年，本港的第四波疫情來勢洶洶，失業人口大量增加，不少人借錢度日。富達國際香港業務總監陸劍平提醒要控制好現金流，例如要準時還卡數，不要只還最低還款額。因為調查顯示港人愈年輕，對自己的財務健康愈見樂觀，有近兩成人未有準時清還信用卡卡數，亦比較少用客觀準則衡量自己的財政狀況，僅「自我感覺良好」，建議年輕人應增加自己的應急儲備。

疫情亦對港人的退休計劃有一定程度的影響。陸劍平表示，去年3、4月市況波動，有較多強積金轉倉活動至保守資產，但整體規模不算大，提醒成員不要因為短期市況進行轉移，或會錯失市場反彈機會。由於經濟受到疫情影響，今年市民就算有多餘錢，亦未必放於強積金可扣稅自願性供款(TVC)，而是會保留現金。

對於早前盈富基金管理人道富因應美國禁令不再投資受美國制裁恒指成份股，事隔兩日後又轉軟，陸劍平回應指，旗下基金經過信託人投資盈富基金，現時一切回復正常，會留意盈富基金相關監管委員會否轉換基金管理人，相信有新發展時信託人會作適應調動。

## 30%人對財務「過分自信」

該調查披露，有五分之二(41%)受訪港人表示對他們的財務預算「非常」或「極度」有信心，有三成受訪者在財務預算方面「過分自信」，表示他們在財務預算方面過度有信心，但客觀數據反映他們在這範疇的得分較低。此外，七成港人持有債務，當中包括信用卡(46%)、樓宇按揭(19%)及個人貸款(15%)等。每名港人平均擁有一張信用卡，近八成人每月全數清還「卡數」。

在財務保障方面，只有近四成港人考慮未來五年以上的財務需要，同時少於一半(46%)的人表示擁有半年以上的應急儲備，反映出大部分港人應集中改善「財務保障」這個範疇，以改善整體的財務健康狀況。陸劍平建議，為達到長遠的財務健康，港人應著手管理個人債務水平，並為未來作儲蓄及投資的準備。不論是為了短期或長期目標作儲蓄或投資，均是達成長遠財務健康的重要元素。

# 宏利MPF退休收益基金提前派息



●吳清發(中)指有信心基金可維持年度化派息率4厘的目標。右為盧淑華，左為宏利香港僱員福利業務部助理副總裁黃德治。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)宏利公布於去年9月21日推出的宏利MPF退休收益基金，前日為首次派息記錄日，每基金單位派0.033元，較原先預期提前兩個月開始派息。由於宏利MPF退休收益基金每月派息，以基金單位首日

價格計算，這相等於年度化4%派息率，符合基金成立時的派息目標。合資格的成員，將會在1月26日收到派息。

## 今年目標維持派息4厘

宏利MPF退休收益基金單位價格

自去年9月21日推出以來持續上升，截至2021年1月15日，基金單位價格上升了10%，總資產約7.6億元，總投資收益約4,000萬元。宏利香港僱員福利業務部副總裁兼主管吳清發表示，由於投資回報較預期好，因此可以提前兩個月開始派息，又表示有信心該基金可以維持年度化派息率4厘的目標。

宏利投資管理亞洲區資產配置高級組合經理盧淑華則表示，基金會從股息、債息及資本增值三方面賺取收益，若股票價格上升，可以先鎖定期部分利潤，在投資組合中滾存，期望可維持年度化派息率4厘的目標。

另外，目前該基金的基金管理費結構是按年齡分層收費，以每年資產淨值計，65歲以下的基金管理費為1.3%；65歲或以上的基金管理費則為0.99%。至於基金管理費會否有下調的空間，吳清發則表示公司會繼續定期審視相關事宜。

# 金管局倡市民用電子支付派利是

香港文匯報訊 農曆新年將至，疫情下派利是的方式或需要改變了。香港金管局昨日鼓勵市民盡量使用電子支付方法派利是，取代派實體利是，而中銀香港、滙豐銀行和恒生銀行三間銀行也即時響應，推出相關服務。

中銀香港將推出BoC Pay及手機銀行「Phone利是」服務，方便市民在疫情下派發電子利是，BoC Pay今年更新增「拆利是」功能，無論客戶是否持有該行賬戶，均可註冊使用BoC Pay。滙豐銀行也鼓勵客戶利用PayMe或滙豐流動理財應用程式及滙豐網上理財的轉數快(FPS)功能。恒生銀行客戶則可透過快速支付系統「轉數快」(FPS)，以電子支付派發利是；已登記「轉數快」的客戶亦可收取電子利是。

金管局及三間發鈔銀行曾考慮過是否在疫情期間繼續提供換鈔服務，然而現金提存是銀行必須為客戶提供的服務，即使取消今年兌換新鈔的安排，仍然會有市民到發鈔銀行提款或直接要求換取鈔票作派利是之用。為顧及這群人士及一些沒

有電子支付渠道尤其是長者的需求，銀行同時提供換鈔服務。

## 中銀滙豐恒生早開1小時

中銀香港、滙豐及恒生均會由1月26日至2月11日於分行提供新鈔及「迎新鈔」兌換服務。其中，中銀和滙豐於1月26日至30日期間，提供換鈔服務的分行將提前1小時(即早上8時)開始營業，並設有專櫃及提供總值3,000元的新鈔套裝，以減省客戶換鈔時間，減低人流聚集。恒生全線地面分行則於1月26至28日提早1小時營業。

金管局表示，現時新鈔的庫存量達以往新年期間新鈔發行量的兩倍，迎新鈔更達三倍，而換鈔時間由往年約兩星期延長至三星期，由2021年1月26日至2月11日，即農曆新年前一天。在整個兌換鈔票期間，確保每天均有新鈔供應，及提供大量的「迎新鈔」，並建議需要使用現金派利是的市民，在前往銀行兌換前先查看家中是否仍有剩餘的新鈔或「迎新鈔」。

## 跨境理財通現行框架內實行

香港文匯報訊(記者 殷考玲)市場一直關注「跨境理財通」何時落實，金管局助理總裁(外事)陳維民昨日出席亞洲金融網上論壇時表示，金管局正與內地相關部門保持密切溝通，並研究「跨境理財通」操作細節，他期望新機制可盡量設於現行框架內實行，而毋須額外設新規則和監管，以免花時間再研究。同時，他又稱金管局作為監管機構，需要以更審慎方式開始，並首先考慮內地和香港投資者的需求，以及保障投資者的權益。

陳維民進一步解釋，希望盡快敲定「跨境理財通」框架，預期理財通初期產品以債券為主，惟他估計初期不包括保險產品，他理解保險業也想參與其中，但理財通為長遠計劃，需要循序漸進，金管局會不時檢視納入其他產品的可能性。

## 首階段不設保險產品

對於「跨境理財通」的發展潛力，陳維民表示大灣區內的投資者有大量資產配置需求，而香港投資者亦對人民幣資產需求強勁，他相

信，理財通可帶來持續雙向流動資金。資料顯示，大灣區內有超過45萬個高淨值家庭，平均管理資產超過600萬元，預計這些家庭的資產超過2.7萬億元，他又稱雖然香港是區內最重要的資產管理中心，但仍有擴大市場的需要。

此外，瑞銀香港區主管及行政總裁盧彩雲同出席論壇指，初期階段「跨境理財通」產品以低至中風險、非複雜性理財產品為主，惟全球低息環境導致固定資產收益減少，她期望監管機構考慮擴寬產品範圍，並建議逐步加大理財通個人額度。

# 物業估值跌92億 港鐵料全年轉蝕48億

香港文匯報訊 港鐵(0066)昨發盈警，預計截至去年12月31日止年度的股東應佔淨虧損將約48億元，而對上年度股東應佔淨利潤

為119億元。通告指出，預虧原因包括：受累新冠疫情及經濟差，集團經常性業務虧損約11億元；期

內投資物業組合重估虧損預計約92億元；及年度內就沙田至中環線項目作出14億元的撥備。