

# 料明年預算案仍見赤字 陳茂波誠邀各界獻計謀出路

【香港商報訊】記者邱媛媛報道：本港疫情仍在發酵，財政司司長陳茂波昨日發表網誌《節日祈願》，祝願市民冬至及聖誕快樂，並重申估計2021/22財年的預算案難免仍出現赤字，挑戰甚大。雖然如此，但預算案公眾諮詢已開始，財爺誠邀市民參與提供意見，一齊為香港謀出路。

今年度的財政赤字達到史無前例的3000億元，陳茂波強調，把疫情全面遏制下來，已是刻不容緩，也是各界的心聲。特區政府在行政長官領導下，一直全力以赴，力求早日把疫情遏止，讓工商百業以及市民大眾恢復正常生活。

## 保經濟元氣防失業率回升

財爺呼籲市民能配合政府措施，一起推動防疫工作順利推行，合力讓疫情盡快消退。與此同時，面對如此艱難的環境，特區政府也在思索怎樣才能支援好最受影響的市民、保住經濟元氣，以至及早為疫後的經濟恢復作出部署，這是來年財政預算案的挑戰。

陳茂波提及，日前政府公布的向「防疫抗疫基金」再注資64億元，跟9月份第三輪注資時的同類措施相比，這一輪資助金額幾乎增加了1倍。當局共推19項資助計劃，涵蓋餐飲、酒吧、卡拉OK場所，美容院、按摩院、電影院、健身中心、幼稚園，以至藝術工作者及興趣班導師等，希望具體針對



財爺陳茂波一身廚師打扮，形容預算案要兼顧眾人口味。

## 預算案猶如準備晚餐

新一份施政報告公眾諮詢昨日正式展開，陳茂波亦為此拍攝宣傳短片，影片中一家人的口味不一，眾口難調。財爺表示要做好一份預算案，就好像為家人準備一頓晚餐一樣，需要盡量了解大家的想法，才能做出合適的口味。但無論如何，財爺都希望能聽到市民的意見，讓其工作更能貼近民情民意，並誠邀市民透過網站、Facebook專頁、電郵(budget@fstb.gov.hk)、電話(28103768)、傳真(21475770)或郵寄(香港添馬添美道2號政府總部24樓財政預算案諮詢支援小組)等方式提出意見。

性地幫助受新一輪措施直接影響的行業人士。但他坦言，對於許多艱苦經營多時的行業來說，只是杯水車薪，最多只能起到暫時紓緩作用，絕非根治問題長遠之計。

打工仔更是憂慮手停口停，政府統計處最新公布數字，9至11月的最新失業率為6.3%，同期就業不足率為3.4%，較之前略微緩和，但現實是仍然是有超過24萬人失業、逾13萬人開工不足。正如財爺指出，當中相當部分市民的失業或開工不足情況已持續多時，需要依靠積蓄，甚或借貸來維持日常生活開支，其壓力之大可想而知。未來數個月，若然疫情不能快速受控，失業率有機會再次攀升。

# 總商會冀港府加碼300億保就業

【香港商報訊】記者吳天洪報道：新冠肺炎疫情對本港經濟造成打擊，政府「保就業」計劃在上月結束，但推出第四輪防疫基金，注資64億元資助受影響行業。香港總商會總裁梁兆基昨天出席電台節目時表示，第四波疫情可能持續到農曆新年，屆時或有很多企業會好難捱，希望政府可以再推出新一期保就業計劃。

梁兆基表示，在新冠肺炎疫情下，全球人流基本禁絕並且為時甚長，與2003年沙士相比，是次疫情對本港及全球經濟造成很大破壞。他歡迎政府推出第四輪防疫基金，但部分中小企業並非屬於需

要停業的特定表列處所，仍受到人流減少而生意大跌。他希望政府能再推新一期保就業計劃，有關資助是對企業的最大幫助，估計需要動用200億元至300億元。他又稱，當局已做過兩次保就業，到如今出現大量倒閉裁員，將十分可惜。

疫情下企業更依靠數碼科技營業，梁兆基指，不論是大型或中小型企業，都願意大力投資數碼科技購物，但中小企業財力有限，加上受到疫情打擊，因此希望政府未來可有更多基金，協助中小企轉型。

梁兆基又預期，本港經濟可能明年較後期才復蘇，經濟增長率會回復正3.5%，但實際水平只會到

2017年左右，相信要2023年才能回到2019年規模。總商會近日調查顯示，四成會員對明年經營情況不樂觀。

## 貿發局：助港商拓大灣區市場

出席同一節目的貿發局大中華區助理首席經濟師曾詩韻表示，買家及參展商已開始適應網上展覽的新模式，並指局方有不同措施及平台，協助港商拓展內地及大灣區市場。局方上月的調查顯示，出口商對明年的總銷售額較今年為樂觀，並預測明年出口較今年上升5%。



107動力呼籲政府對樓市減辣。鄭珊珊攝

# 107動力促撤銷壓力測試

【香港商報訊】政策研究組織「107動力」本月委託香港民意研究所，透過電話訪問1000名市民。結果顯示，三成市民認為政府應當放寬按揭成數、四成市民表示「一半半」，只有一成認為應收緊按揭成數。另外，有五成受訪市民認為壓力測試的假定利息水平在合理水平，三成市民認為假定的利息水平偏高，只有半成受訪者認為偏低。

107動力認為，數據反映曾經或準備進行壓力測試的市民比例或不太高，因為對有關問題的認知或有所距離，可能不太理解利息水平的意義。三成受訪者贊成政府撤銷「額外印花稅」，約兩成市民表示「一半半」，三成半受訪市民反對政府撤銷。

美國克林頓大學經濟系副教授徐家健表示，現時樓市處於「扭曲」狀態，1000萬元或以下物業可承

造達八成按揭，惟1001萬元或以上按揭成數大跌至五成，所需首期較千萬元以下單位的首期大幅增加，儲蓄需時，令自住人士難以換樓。此外，本港住宅樓價仍高企不下，最主要原因是香港的住宅單位供應嚴重不足。在這個前提之下，政府的「辣招」並不能解決剛性需求問題，反而限制了二手樓市的供應量，特別是細單位貨源大減，反而令其他市民更難「上車」，最終只能令二手樓市交投萎縮，未能令樓價下跌。

## 呼籲放寬豪宅按揭成數

107動力建議政府應放寬甚至撤銷不合時宜的壓力測試，放寬1000萬元以上單位的按揭成數至七、八成水平，撤銷「額外印花稅」。

上周五表現最佳的港股ADR		
股份(代號)	相對股價(港元)	升跌(%)
中信股份(267)	5.679	▲4.871%
中國海洋石油(883)	7.235	▲3.588%
中國移動(941)	45.244	▲2.966%
中電控股(002)	71.916	▲2.658%
中國聯通(762)	4.523	▲2.551%

在25500至26000點區間。美股上周五受挫，港股ADR指數全日亦偏軟，收報26453點，跌45點或0.17%。港股ADR大型藍籌個別發展，滙豐控股(005)收報40.62元，較港收市跌0.53元；騰訊控股收報583.83元，較港收市升3.83元。

# 臨近節日 樓市交投轉淡

【香港商報訊】節日氣氛濃厚，樓市稍稍轉淡。恒基地產(012)北角新盤君譽峰連沽3伙，合共套現約2275.8萬元。當中最高成交總價單位為22樓G室，實用面積288方呎，成交呎價約27280元，成交價785.7萬元。17樓G室，實用面積288方呎，以約757.1萬元沽出，呎價約26287元。27樓J室，實用面積258方呎，成交呎價約28409元，成交價733萬元。

南豐將軍澳新盤LP6上周六以先到先得形式推售29伙住宅單位，周末兩日售出8伙，套現約1.6億元；售出單位中的最高售價為2座46樓C室單位，實用面積1439呎，成交價2626萬元，成交呎價約18249元。此外，亦售出一伙超高层1房連天台單位，為5座66樓K室單位，實用面積379呎，連天台277呎，成交價783.5萬元，成交呎價約20673元。據悉，項目總累售2351伙。

二手樓市同樣回落，美聯物業分行統計，剛過去的聖誕節前的周末，該行10大藍籌屋苑合共錄得約14宗買賣成交，由於限聚令及部分市民提早做節等因素，導致成交量按周由前周末高位回落約36.4%。

李嘉閣地產總裁廖偉強表示，上周末十大指標屋苑累錄15宗二手買賣個案，按周回落3宗或約17%。中原地產十大屋苑周末錄得11宗成交，較前周末22宗減少50%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，第四波疫情高位徘徊，多數市民提早周末「做冬」，聖誕節亦將至，節日氣氛濃厚，令二手樓市整體交投減慢。香港置業旗下分行數據，該行上周末合共錄9宗成交，按周下跌約36%。

# 全年樓市成交料創4年新低

【香港商報訊】今年以來受新冠疫情以及本港經濟環境影響，本港樓市表現遜於前幾年。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至12月16日，12月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄4150宗及368.6億元，預計全月錄7700宗及680億元，按月升6.3%及3.1%。

全年方面，料錄約73450宗買賣及總成交6260億元，按年跌約1.8%及9.6%，將創2016年73004宗及5328.1億元後4年新低。

一手私人住宅方面，12月暫錄1311宗，總值150億元。預期整月約有2000宗及220.0億元，預測全年約14900宗及1720億元，成交金額將創2015年後5年新低。

二手私人住宅方面，12月暫錄2063宗，總值173.5億元。料全月達3700宗及320.0億元，按月升2.8%及跌5.6%。預計全年約41400宗及3560億元，金額將創歷史第三高，僅低於1997年的5280.1億元及2010年的4179.4億元，宗數將創2014年後6年新高。大型屋苑方面，12月份沙田第一城、嘉湖山莊、美孚新邨及太古城，分別暫錄27宗、23宗、19宗及11宗買賣登記。

# 11月灣仔甲廈空置率升至10.38%

【香港商報訊】記者呂希維報道：本港新冠疫情形勢依然緊張，經濟活動受影響，樓市亦然。中原工商舖資料顯示11月港島甲廈空置率持續上升，尤其灣仔地區最為嚴重。在港島5大商業核心區中，銅鑼灣、灣仔、中環及上環的甲廈空置率都錄得按月上升，其中灣仔區錄至10.38%，為五區中最高。

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁雁表示，疫情對營商環境的影響導致了市場對寫字樓需求下降。據該行統計，今年11月港島區整體甲廈空置率錄得約9.11%，較10月升0.74個百分點。

至於反映指標工廈走勢的美聯工商物業售價指數(MII)，11月份最新報319.2點，按月跌0.8%，連跌4個月，較去年高位累跌9.7%。租金方面則輕微上升，11月份美聯工商物業租金指數(MIRI)最新報168.5點，雖然按月略升0.3%，但較去年高位仍累跌4.7%。

## 工廈售價較去年高位累跌近一成

工廈呎價按月錄得下跌的有九區，其中柴灣區的跌幅較大，按月跌約2%，11月份報4856元。沙田(包括火炭/石門)、黃竹坑及觀塘區的最新呎價為4202、6628及6235元，分別按月下跌1.9%、1.8%及1.6%。屯門、紅磡及土瓜灣區最新呎價為3231及5124元，分別錄0.7%及0.4%的按月跌幅。

11月份整體工廈物業售價按月下跌0.8%，連跌4個月。然而，在新盤帶動下，11月份工廈註冊冊259宗，創自2019年6月份以來新高，而政府落實撤辣，再加上歐美在研發新冠疫苗上取得突破，對投資市場屬好消息，相信會為交投帶來支持。

11月份分區工廈呎價		
地區	平均建築呎價(港元)	按月變幅
觀塘	6235	▼1.60%
九龍灣	5039	▼0.10%
長沙灣	6038	▼0.30%
葵涌	3805	▲0.80%
荃灣	3960	▼0.30%
柴灣	4856	▼2.00%
屯門	3231	▼0.70%
黃竹坑	6628	▼1.80%
紅磡/土瓜灣	5124	▼0.40%
沙田(包括火炭/石門)	4202	▼1.90%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

# 北水流入放緩 ATMJ難突破

【香港商報訊】記者吳天洪報道：資金年底入市意欲偏弱，港股後市維持拉鋸格局。分析預期中短期承接區維持在25500至26000點區間，互聯網龍頭股暫時難有突破性發展。後市焦點除內地中央經濟工作會議重點之外，美國財政刺激方案及英國脫歐談判結果持續影響後市走向。

上周中央經濟工作會議關注強化「反壟斷和防止資本無序擴張」，反壟斷、反不正當競爭，而當局近期亦針對金融科技壟斷問題連環出手，科技股上周出現調整壓力，當中強勢股美團(3690)失守50天線。並一度拖累恒指曾失守早前的26200點支持位。

港股通南向資金流入放慢，過去一周北水淨流入大幅減少至70多億元，上周五北水淨流出騰訊(700)、美團及小米集團(1810)。展望本周，疫情最新發展、中

美關係、美國新一輪財政刺激方案，以及英國會否「硬脫歐」等不明朗因素將繼續困擾大市。

## 年尾大市氣氛多觀望

第一上海首席策略師葉尚志認為，受到規範監管影響，互聯網龍頭ATMJ(阿里巴巴(9988)、騰訊、美團及京東(9618))都進入了調整階段，估計股價暫時難有突破性發展。至於傳統周期性股份，經過了11月以來的反彈修復後，需要觀察經濟復蘇的發展情況。因此，相信市場現時焦點會落在一些估值合理的價值型股份身上。

至於大市方面，港股在27000點關口受阻，目前仍處於回整的行情趨勢，短期動力有放緩跡象，年底年結前的觀望氣氛開始浮現，而恒指中短期承接區維持

## 市場動態

### 華夏視聽教育購美術培訓服務

華夏視聽教育(1981)公布，以3億元人民幣向馬小川及其聯屬(轉讓)收購一家目標公司，目標公司以水木源這品牌，面向美術藝術學員提供美術培訓服務。

### 海爾電器私有化獲准

海爾智家(600690.SH)及海爾電器(1169)聯合宣布，海爾智家以協議安排方式將海爾電器私有化已獲百慕達法院於2020年12月18日批准，私有化計劃預計將於2020年12月21日生效。

海爾電器在港交所上市地位，將在12月23日(本周三)上午9時被撤銷，而海爾智家H股將於同日在港交

所掛牌上市。

### 美孚新邨呎價創新高

市區老牌屋苑美孚新邨，近日一個低層特色連平台單位成交，創下屋苑呎價歷史新高。據美聯高級區域營業董事吳志輝表示，美孚新邨7期萬達廣場9號低層B室連平台，三房兩廳，面積1294方呎，平台1302方呎，以2400萬元價格易手，呎價高見逾1.85萬元。原業主於2017年8月以1700萬元買入，持貨逾3年，帳面獲利700萬元。

### 北角城市花園8年升值56%

世紀21昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，新近錄得北角城市花園成交，單位為3座高層B室，實用面積807

平方呎，3房間兩廳，座向南面，享全山景，原叫價1480萬元，放盤3個月，累減137萬元或9.3%，成功以1343萬元沽出，實用面積呎價16642元。

據了解，原業主於2012年9月以860萬元購入上址，持貨8年至今準備移民沽售單位，帳面獲利483萬元，單位期內升值約56%。

### 阜博配股引入螞蟻集團

阜博集團(3738)公布，有條件配發2890.1萬股予螞蟻集團間接全資附屬公司Antin(Hong Kong) Holding Limited，認購價為每股認購股份13.84元，有關股份佔擴大後股本約6.3%，認購事項的所得款項淨額約3.88億元，公司擬將所得款項淨額用於潛在投資機會及撥作一般營運資金。