

# 陳茂波：發債填支出恐損金融安全

【香港商報訊】有聲音指港府可考慮透過發債集資來應付政府經常性支出，財政司司長陳茂波昨日透過網誌回應稱，有關做法很可能會帶來較大的負面影響，不能輕率。他警告，一旦投資市場認為特區政府有意透過發債來填補財政赤字，放棄應有的財政紀律，恐怕會動搖外界對香港中長期財政狀況，以至港元及聯繫匯率的信心，影響到本港的金融穩定以至金融安全。

## 須維持財政紀律

陳茂波強調，港府必須維持具透明度及令公眾信服的財政紀律，關乎本港金融和社會穩定。正如他指出，本港實行聯繫匯率制度，資金可自由進出。根據

貨幣發行局制度，本港須持有等值的美元以支持貨幣基礎，讓港元在隨時被兌換為美元時，匯率能維持在這兌換區間內。外匯儲備以及特區政府的財政實力，是港元穩定的基礎。

陳茂波又表示，一旦本港好像一些已發展國家般，以高額發債來填補政府開支，很可能導致市場擔心港府日後要把債務貨幣化，令港元匯率遭受較大壓力，甚至有被投機沽空的風險。

## 環球機構投資者對港充滿信心

財爺又表示，透過發行綠色債券支持具經濟效益的指定工務工程項目，除了有助本港債券市場發展外，還可避免因政府在個別年度因現金流限制，而阻礙項

目進展速度，使項目能早日完成讓市民受惠，也有助繼續工務工程開支穩定，有利相關行業的就業。港府發行綠色債券募集的資金，將撥入基本工程儲備基金，為其環境效益和推動可持續發展的工務工程提供資金，助港於巴黎協定下在2050年之前實現碳中和目標。

上星期二(1月26日)本港完成第二批政府類別美元計價債券發行，規模25億美元，是全球最大的政府類別美元計價債券。2051年到期的30年債券超額認購7倍，高於5年及10年期各5倍的超額認購，且半數由歐美投資機構承接。這也是本港迄今今年期最長的債券，以及亞洲至今最長年期的政府類別美元計價債券。反映環球機構投資者對本港長遠信貸狀況及經濟基礎充滿信心，對香港長遠前景樂觀。



陳茂波在網誌中表示，不宜發債支付政府經常性支出。

# 恒大·珺瓏灣周日連售27伙

## 帝御·嵐天加推三號價單

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：中國恒大(3333)屯門掃管笏住宅發展項目恒大·珺瓏灣第2期昨日推售新一批單位。市場消息指，截至昨晚8時許，合共售出27伙，成為周日市場亮點。發展商表示，恒大·珺瓏灣全盤至今已累積售出1272個單位，套現金額約62億元。

其餘在周日錄得成交的新盤項目大多分布在市區，包括恒地(012)長沙灣利奧坊·曦岸(售出3伙)、會德豐啟德MONACO和嘉華(173)嘉峯匯合共售出4伙。截至晚上8時，昨日全港錄得約50宗成交。

## 日出康城LP10次輪售八成

上周六由港鐵(066)及南豐集團發展的日出康城LP10次輪銷售。南豐發展有限公司地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，次輪銷售合共沽出173伙，佔整批單位218伙近八成，單日套現逾18億元。以首兩輪銷售計算，期數合共沽出349伙，佔可發售單位約88%，暫時期數總共套現約34億元。

盧子豪續指，公司當日加推價單第4號，合共158伙，涵蓋110個兩房單位、46個三房單位，以及2個四房單位，實用面積由513平方呎至1203平方呎不等，間隔由2房至4房。最低價格單位為第2座(T2-B)2樓F單位，實用面積513平方呎，屬兩房(開放式廚房)戶型，售價為964.6萬元，實用面積每平方呎售價18803元，扣除最高折扣20.5%，此單位之最低可能折實樓價可達766.9萬元，最低可能之折實實用面積呎價達每平方呎樓價約14949元。整張價單折實平均呎價為16430元。因反應熱烈，個別單位價格有輕微加幅。

## 帝御·嵐天初三初四行山

至於香港小輪(050)及帝國集團合作發展的屯門新盤帝御·嵐天上新價單，共涉及57伙，實用面積介乎196平方呎至352平方呎，總價介乎335.7萬元至657.8萬元，實用呎價介乎15438元至20454元。



林達民表示帝御·嵐天因應市場熱烈反應加推第三號價單。

恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民表示，1月27日以來，帝御·嵐天5天之內，錄得2533票登記數字(中介人佔約20票)，超額認購逾10倍。

另外，發展商亦大搞新噱頭，將在農曆年初三及年初四(2月14、15日)舉行行山活動，設4條路線，參加者將由帝御·嵐天的位置出發，沿麥理浩徑，前往大欖郊野公園然後返回樓盤，全長7.6公里至15.5公里，健身之餘又可以實地睇樓。

## 周日新盤銷情摘覽

項目	地區	伙數
珺瓏灣(II)	屯門	27
利奧坊·曦岸	長沙灣	3
MONACO	啟德	2
Sea To Sky	將軍澳	2
嘉峯匯	啟德	2
朗濤	白石角	3
其他	全港	11
總數	全港	50

資料來源：中原地產

# 1月二手宗數料見4個月高位

【香港商報訊】記者邱媛媛報道：踏入新一年，二手樓市交投明顯轉旺。根據中原地產研究部資料，今年1月二手私人住宅暫錄3085宗，總值263.8億元，料全月錄3800宗及330億元，按月升2.7%及4.1%。宗數連升兩個月共11.2%，兼創去年9月份3883宗後4個月新高。

中原地產研究部高級副總裁黃良昇表示，隨着港府宣布首批疫苗即將供港，二手樓市明顯轉旺，刺激二手交投不跌反升。加上近期樓價走勢回穩，令二手交投更加暢旺。但2月份適逢農曆新年假期令工作日數減少，估計2月份的樓宇買賣合約登

記數字不會因而急升。

截至1月26日，1月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄5200宗及592.7億元。料全月錄6100宗及660億元，按月跌19.7%及6.1%。

一手私人住宅方面，1月暫錄488宗，總值61.5億元，料全月錄600宗及75億元，較去年12月份的2096宗及230.5億元明顯下跌71.4%及67.5%，主要是疫情持續下發展商暫停推盤，以致登記數字和金額，齊創去年3月595宗及74.7億元後的10個月新低。

# 港島核心甲廈空置率升至9.11%

【香港商報訊】中原(工商舖)資料最新顯示，2020年12月港島核心區甲廈整體空置率升至約9.11%，比11月稍增加0.26個百分點。美聯工商舖同日數據顯示，目前市場更青睞細銀碼九龍、新界寫字樓，市場觀望氣氛仍然濃厚。

中原(工商舖)稱，最新甲廈空置率達到了9.11%，仍繼續維持高水平，而2019和2020年同期均只約為5%。按地區分析，中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓指出，五大核心區包括銅鑼灣、灣仔、中環、上環及金鐘，全線空置率繼續遞增，幅度約0.09至

0.64個百分點。

雖然各區空置情況仍嚴峻，但最受市場關注的金鐘及中環區空置率走勢有喘定迹象。金鐘區最新空置率約9.79%，比11月僅微升約0.09百分點，為連續4個月維持在10%水平以下。中環12月甲廈空置率錄得約7.38%，按月亦只上升0.16個百分點，升幅輕微。

## 大額資金未完全回歸

美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據則反映，今年1月份五大甲廈合共錄得11宗買賣，按月急反彈2.7倍，同時為近半年內第二度重返雙位數水平。1月份的交投以九龍及新界寫字樓為主，且以中細銀碼為主導，顯示大額資金仍未完全回歸市場。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，港府去年底撤銷非住宅物業雙倍印花稅，為市場注入一支強心針，加上疫苗快將抵港，市場憧憬經濟復蘇。他續說，近月環球股市表現強勁，部分資金獲利後轉投寫字樓市場，也帶動甲廈成交步伐加快。

# 股市凍資二手回落

【香港商報訊】多家代理行表示，剛剛過去的周末，二手樓市成交按周大幅度回落，部分分行生意按周下挫三分之一。利嘉閣地產總裁廖偉強解釋，一手樓市氣氛熱鬧，周末多個新盤連環推售，吸納不少客源，買家焦點落入一手；二手樓市方面，業主態度轉趨硬淨，議價空間收窄，準買家需要較長時間考慮入市，而且上週港股出現較大幅波動，加上新股認購反應熾熱，凍結大量資金，令周末二手交投暫見回落。

綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末(1月30日至1月31日)十大指標屋苑累計錄得15宗二手買賣個案，較上個周末(1月23日至1月24日)的19宗，按周減少4宗或21%，為近四個周末以來最少。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，據美聯物業分行統計，在剛過去的1月份最後一個周末(1月30日至31日)10大藍籌屋苑合共錄得約17宗買賣成交，較上周末18宗減少約5.6%，連續26周保持雙位數，反映購買力仍不俗。至於按15大屋苑計算，周末兩天則錄得約20宗買賣成交，按周跌33.3%。

## 中原全月成交見6年半高

另外，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原地產十大屋苑周末錄得11宗成交，較上周末17宗下跌35.3%，全月錄370宗成交，較上月大幅上升29.8%，創2014年6月後6年半新高。

香港置業行政總裁李志成表示，根據香港置業旗分行統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日合共錄11宗成交，與上周末19宗成交比較，按周減少42%。

# 港股後市仍有回調空間

【香港商報訊】記者邱媛媛報道：踏入新一月，農曆新年將至，本港疫情仍未受控，上周五港股美國預託證券(ADR)普遍偏軟，歐美股均回吐，加上本港新股大熱，抽掉市場資金，上升動力恐不足，相信今日港股料低開。

本周市場重點關注內地1月份的財新製造業PMI數據，以及美國1月Markit製造業PMI終值等經濟數據將公布，大型科網股阿里巴巴(9988)、平安好醫生(1833)、中國平安(2318)等將公布最新財報。第一上海首席策略師葉尚志表示，港股在連續四周上升後出現回吐走勢，但見最後一波的波浪頂端位於29400點以上，展望後市相信仍有回調空間，在27300至28000之間會是中期支持位。

1月最後一周港股走勢跌宕起伏，北水資金大舉支持下港股重上30000點關，但之後卻連跌4日，挫至28000點水平，為3個月來首次，上週全周累跌1164點。

## 快手本周五上市

新股方面，內地短視頻平台快手(1024)上週招股期間引起熱烈回響，超過140萬人認購，凍資1.28萬億元，成為近期「新股凍資王」，快手最終以115元上限定價，集資額約420億元。認購結果將於本週四公布，並於本週五正式掛牌。另一焦點股微創醫療(853)旗下微創心通醫療(2160)將於本週四上市，據傳亦擬以上限定價，即每股12.2元。

## 十大表現最佳的港股ADR表現

股份(代號)	相對股價(港元)	升跌(%)
電能實業(006)	41.738	▲0.749%
香港中華煤氣(003)	10.939	0.000%
中信股份(267)	6.237	0.000%
騰訊控股(700)	692.863	▼0.557%
銀河娛樂(027)	60.047	▼0.769%
香港交易所(388)	499.457	▼0.908%
恒基地產(012)	32.351	▼0.950%
中銀香港(2388)	23.398	▼1.551%
工商銀行(1398)	4.945	▼1.780%
新鴻基地產(016)	106.051	▼2.007%
中電控股(002)	73.39	▼2.374%

## 市場動態

## 高鑫零售中期收入增長0.1%

高鑫零售(6808)公布截至去年12月底之中期業績。集團在全國共有484家綜合性大賣場、六家中型超市、24家小型超市，收入達人民幣954.86億元，增長0.1%。同店銷售增長(按除去家電之貨品銷售計算)為1.0%。

受疫情影響，集團上半年收穫超預期。但由於下半年疫情反覆，集團展望下半年表現將不及預期。

## 山東鳳祥擬發A股

山東鳳祥(9977)董事會決議通過啟動有關建議公司首次公開發售A股相關籌備。已就建議A股發售委任華泰聯合證券作為上市前輔導機構，並已於1月29日向中國證監會提交上市前輔導的登記申請。

鳳祥股份同時提示，尚未釐定建議A股發售之發售方案和架構，董事會將考慮及酌情通過最終發售方案，鳳祥有望成為內地第一家「A+H」雞肉食品企業。

## 煥然懿居「首置」兩天售出40伙

市建局土瓜灣馬頭圍道的首個港人首置項目煥然懿居，原定以私樓發售的43個貨尾單位，早前轉為首置出售。市區重建局行政總監韋志成在網誌表示，在上週已安排合資格申請者揀選單位，共有40伙單位完成買賣手續，當中包括28伙三房戶型。

他續指，已邀請新一批合資格的申請者，將在本週三揀選餘下3伙單位。銷售工作完成後，局方將給予單位的買家3個月的時間，辦理銀行按揭計劃和律師行的轉讓手續，預計最快在今年4月交付單位予買家安排入伙。此外，煥然懿居二期260個「首置」單位的一半數量，撥作兩房及三房戶型，期望於2023年推出。

## 經絡料銀行將延續「還息不還本」

為應對疫情對經濟打擊，銀行自去年2月推出「還息不還本」措施，至今已一年。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，部分銀行曾於去年年中延長該措施至今年4月底，料銀行將繼續延長有關計劃。

他表示，「還息不還本」措施協助不少業界及個別客戶渡過難關，令拖欠比率未見大升，有助穩定樓市發展及減低銀主盤，對本港樓市起正面幫助。現時經濟未見明朗，部分業主已因應自身情況先行賣出物業減輕負擔，相信銀行亦會相繼延續纾困措施。

香港甲級商廈空置率情況			
	2020年12月份	2019年12月份	變幅(百分點)
整體	9.11%	5.09%	▲4.02
銅鑼灣	7.84%	6.60%	▲1.24
灣仔	10.60%	5.91%	▲4.69
中環	7.38%	3.49%	▲3.89
上環	8.50%	4.05%	▲4.45
金鐘	9.79%	5.11%	▲4.68

資料來源：中原(工商舖)