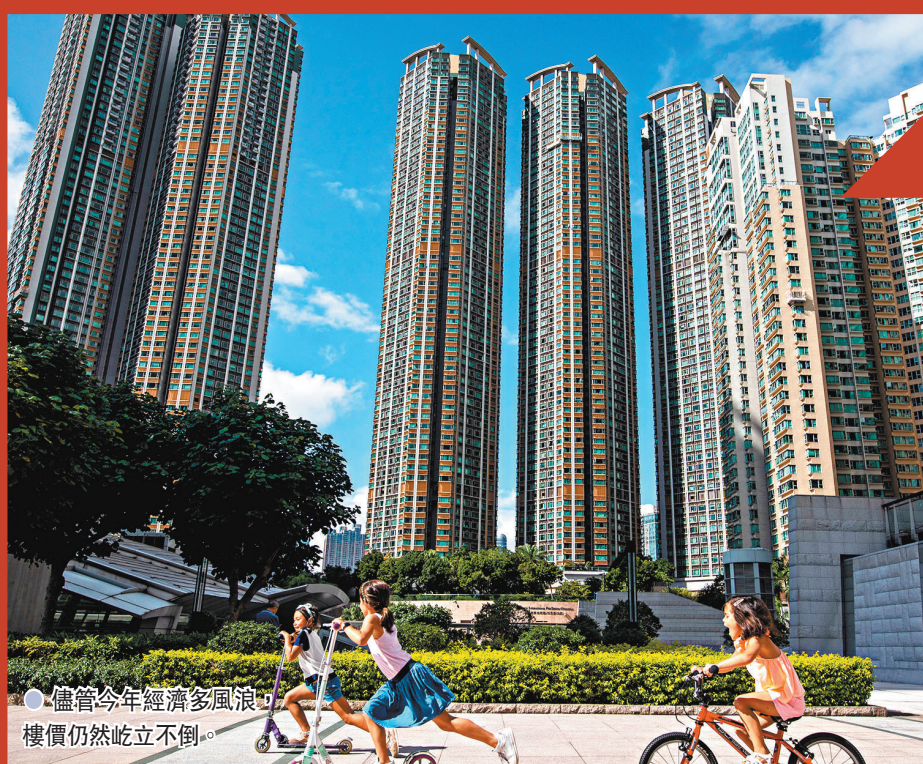


# 疫市傷百業 樓市獨自強



儘管今年經濟多風浪，樓價仍然屹立不倒。

2021年將盡。今年香港經濟備受疫情及中美角力下金融市場大動盪影響，百業蕭條，失業率曾一度升至7.2%的17年高位，不少市民面臨經濟困境，港股年內大跌逾15%，惟樓市卻在一片陰霾下屹立不倒，香港差估指數首11個月累升3.05%，全年料能保持連升第13年。業內總結樓市有7大支撐因素，包括資金充裕、全球通脹升溫，以及私樓土地供應嚴重不足，市民住屋剛性需求龐大等等，明年如疫情未有惡化，通關順利落實，樓價至少有5%升幅，下半年若疫情減退並迎來大規模通關，升幅更可擴大至一成。

●香港文匯報記者 黎梓田

香港差估署29日公布的最新數據顯示，今年11月份私人住宅售價指數報391.5點，較10月份的396.2點再跌1.19%，連跌兩月，主要反映第四季港股下挫帶來的負財效影響，惟今年首11個月計，樓價仍累升3.05%。11月份各類單位中以大型單位跌幅最大。以E類(1,722方呎或以上)單位11月報309點，較10月的317.7點下跌2.7%，其次則為D類(1,076至1,721方呎)單位，11月報333.7點，按月跌2.1%。

## 租金售價連跌兩個月

至於租金指數11月份報182點，按月跌約0.7%，連跌兩個月，中小型及大型單位的租金均錄得輕微下降。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價自下半年起表現反覆，出現月升月跌的情況，反映市場買賣雙方拉鋸嚴重，料後市要待較突破性的消息才有明確方向。他指出，11月份差估署樓價指數下跌1.19%，為21個月以來最大單月跌幅，主要反映自第四季以來港股進一步下挫，連帶拖累物業市場走低。11月份D及E類大單位領跌，前者跌2.08%，後者更挫2.74%，明顯跑輸中小型單位，反映股市下挫或致部分豪宅業主需平售以解決資金需要。

綜觀近期市況，他認為，由於港股持續下試低位，加上變種病毒疫情仍然存在不明朗因素，故料下次公布的12月份樓價指數仍將受壓回落0.5%，而全年樓價最終升幅料收窄至2.5%左右。

過去數年樓市先後受中美貿易戰、修例風波及新冠疫情影響，但樓價按年計仍然錄得升幅，若連同今年計算，差估署樓價已連升了13年。展望2022年樓市，樓市的支撐因素，如市場資金充裕、全球通脹升溫，以及私樓土地供應嚴重不足，市民住屋剛性需求龐大等等，陳海潮相信，只要疫情沒有特別惡化，加上通關能順利落實，樓價至少可錄得5%的升幅，而下半年若疫情減退並迎來大規模通關，樓價升幅料可擴大至一成。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，內地於第三季開始收緊各項政策，內房出現財務危機，港股出現大波動，加上新型變種病毒來襲，全球稍微復甦的經濟再受考驗，影響物業市場買家入市心態，令樓價及租金同步報跌。最近的樓價指數連跌兩個月共跌1.7%。12月份受濃厚節日氣氛影響，一手成交減至800多宗，二手成交亦未見起色，料12月份指數亦將錄得跌幅。

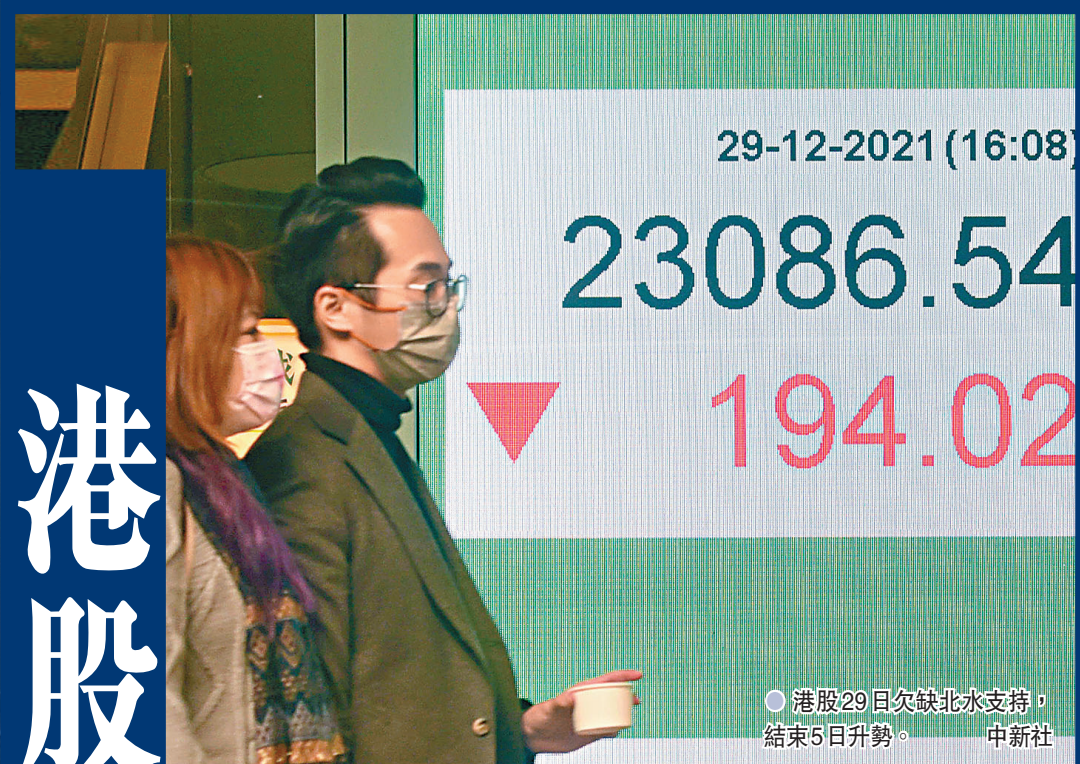
## 明年上半年料升6%

但總結今年首11個月，差估署樓價指數依然錄得3%的升幅。陳永傑相信，樓價即將尋底完成，內地降準及放慢調控步伐，有利明年首季復甦，料2022年上半年香港樓價可升6%的樂觀預測。

陳永傑補充，今年首11個月，租金指數升3%，與樓價升幅同步。由於香港與內地仍未通關，影響了租賃市場的外來需求，令租金缺乏上升動力。但隨着失業率持續下跌，料租金與樓價將同樣穩步向升。

## 樓價首11月升3%

## 港股今年累跌15%



29-12-2021 (16:08)

23086.54

▼ 194.02

● 港股29日欠缺北水支持，結束5日升勢。中新社

對比疫市仍累升逾3%的樓市，港股今年表現就遜色得多。統計顯示，今年港股已成全球表現最差主要股市之一，自今年初至29日，恒指累跌逾4,200點，跌幅15.4%，科指更累跌約32%。新冠疫情、中美角力、內地對行業的監管，對行業影響巨大，相關板塊完全「冇運行」，一眾傳統股份則跑出，李寧今年來逆市大升54.88%，升幅冠藍籌，中石油亦升逾46%；反觀阿里巴巴年內大跌52%排最差藍籌第三位，最差藍籌是受疫情打擊深重的海底撈，今年來大挫近73%。

●香港文匯報記者 周紹基

今年恒生科指累跌約32%，當中單是四大科技股(ATMX)，已佔恒指今年跌幅逾七成。

## 科技股領跌 阿里瀉52%

在今年表現最差藍籌前五中，阿里巴巴全年跌逾52%排第三，小米也跌44%排第五，顯示科技股是推低大市的主力之一。相反，李寧成為今年至今的藍籌升幅之冠，年內升近55%，中石油升46%排第二，舜宇升近46%排第三。另外，中信、創科、新奧等資源及工業相關股，表現跑贏大市，顯示資金重投傳統實業的現象(見表)。

新冠疫情亦對部分行業影響至大，好像餐飲股海底撈今年便大跌72.6%，成為最大跌幅藍籌，疫情也打擊濠賭股，濠賭股金沙與銀娛齊齊成為跌幅前十藍籌。市場多數意見都認為，港股特別是科技股，再跌空間已有限，料明年部署港股的資金量會回升。但利達基金經理及合夥人黃耀宗卻認為，投資者除了要觀察內地監管政策的推出是否已過高峰期，還要視乎資金對科技股的信心是否足夠。他指出，現時市場對科技股信心依然偏弱，預計可能要到明年首季後，才會較為明朗。

## 港股通暫停 成交僅631億

至於29日港股方面，恒指結束5日升勢，回吐194點，收報23,086點。「港股通」一連4個交易日關閉，使大市缺乏「北水」，成交進一步縮減至僅有631億港元。新城晉峰資產管理董事林嘉麒認為，30日大市期指結算，如恒指能夠輕微反彈，顯示走勢有可能回穩，否則恒指技術上要再下試約22,000點以下。

科技指數再創新低兼拖低大市。螞蟻網上互助平台「相互寶」明年1月將停運，關停前互助金將由平台承擔，阿里股價29日挫逾2%再創收市新低。小米推出新手機，並將研發投資額增至千億元人民幣，但無助刺激股價，該股仍跌1.2%。京東延長回購計劃，回購規模由20億美元增至30億美元，但股價同樣要跌2.1%。此外，騰訊跌1.2%，美團跌3.3%。

內地新增逾百宗本土新冠病毒病例，海底撈跌5.7%，是29日表現最差藍籌股，股價也見逾3年來最低。奧園被花旗等入稟要求償還1.31億美元，股價要跌約一成，融创服務亦同樣挫近一成，並見上市新低。

第一上海首席策略分析師葉尚志認為，年關將至，假日氣氛未散，港股通也暫停，大市成交量顯著下降，是令盤面承托力減弱的原因。但他認為，港股已跌抵重要底部位置，在謹慎氛圍、假日氣氛籠罩下，短期流動性明顯轉弱，導致港股仍未能走出盤底的行情階段，但對後市持正面積極態度。

市場對Omicron變種病毒憂慮的減退，帶動近期美股出現反彈回升，加之港匯進一步回穩，內部資金亦未見撤離，相信隨後情況將改善。

## 今年最佳及最差藍籌

### 最佳藍籌表現

李寧	+54.88%
中石油	+46.25%
舜宇	+45.67%
中信	+43.53%
創科	+37.61%

### 最差藍籌表現

海底撈	-72.63%
阿里健康	-72.23%
阿里巴巴	-52.45%
金沙	-48.19%
小米	-44.10%

## 滴滴傳擬明年6月前在港介紹上市

香港文匯報訊 據路透社兩位知情人士表示，滴滴出行計劃在香港以介紹形式上市，這種上市方式無須募集資金。滴滴本月早些時候表示，計劃從紐約證交所退市，並尋求在香港上市。消息人士說，以介紹方式在香港上市將

允許滴滴美股的投資者逐步將他們的持股轉移到港交所。消息人士又指，滴滴的目標是在明年4月底前提交香港上市申請，6月份前在香港上市。

消息人士稱，滴滴挑選高盛、招銀國際和建銀國際安排香港上市事宜。

## 京東股份回購授權增至30億美元

香港文匯報訊 早前被騰訊宣布分派股份的京東集團出招振股價。京東29日宣布，董事會已批准修改現有股份回購計劃，將回購授權由20億美元增至30億美元，並延長至2024年3月17日。惟京東29日仍跌2.147%，收報255.2港元。

京東在另一份聲明中並宣布，已與五名牽頭包銷行訂立為期五年的20億美元無抵押定期及循環貸款融資。該筆貸款融資為公司首筆綠色貸款融資；該筆融資下的定期及循環貸款按LIBOR增加85個基點計息。

京東表示，擬將該筆貸款融資的所得款項用於為一個或多個新的或現有合資格綠色項目提供全部或部分融資或再融資及一般公司用途。該筆貸款融資仍須向內地相關監管機構進行最終登記備案。

## 快手美團合作拓生活服務

香港文匯報訊 外電報道，內地短視頻平台快手日前宣布，與騰訊控股旗下的外賣平台美團達成戰略合作。目前美團小程序已率先完成餐飲品類試點上線，未來還將陸續上線酒店、民宿、景區、休閒娛樂、美容美髮、劇本殺等多個生活服務品類。

快手官方微信稱，美團將在快手開放平台上線美團小程序，為美團商家提供套餐、代金券、預訂等商品展示、線上交易和售後服務等完整服務能力，快手用戶將能夠通過美團小程序直達。快手並表示，未來將基於快手開放平台，打通內容場景營銷，在線交易及線下履約服務能力。

香港文匯報訊 今年以來，內地整頓義務教育階段課外培訓令行業相關公司受到重擊，最近一年股價已挫去近九成的教育股龍頭——新東方，周二正式上線「直播帶貨」平台，將擴展業務範圍至農產品銷售等領域，但公司同時強調，還會在教育領域繼續努力，「初心不改」。

俞敏洪主持首場直播 新東方官方微信稱，「教育永遠是我們的初心，所以新東方還會在教育領域繼續努力。」周二晚8點，新東方創始人俞敏洪在抖音開啟其「東方甄選」的首

場農產品直播帶貨，本地媒體稱成交金額近400萬元人民幣。本月稍早，中國教育部相關負責人稱，校外培訓機構治理取得明顯進展，學科類培訓大幅壓減，其中線下校外培訓機構已壓減83.8%，線上校外培訓機構已壓減84.1%；明年「雙減」仍為「一號工程」。