

受到多重不利因素夾擊，近月香港遭遇「股樓雙殺」。樓市近月持續下跌，香港差估署27日公布的樓價指數顯示，9月按月再跌2.06%，為2018年11月後最大單月跌幅。指數已跌至超過3年半新低，並已連跌4個月，累跌6%，按年則跌9.04%，不少去年借九成按揭入市的上車客，已到達負資產邊緣。展望後市，市場人士料樓市跌勢未完，第四季料再跌3%。另一邊廂，股市表現同樣令人失望，恒指今年來大跌7,970點，市值蒸發14.58萬億元（港元，下同），攤分在750萬市民頭上，相當於每人損失約194萬元。大摩27日再下調恒指目標，最差料見12,200點，即較現時再跌21%。股市樓市跌勢未完，小市民宜綁好安全帶，有市場人士建議政府再推短期措施支持經濟。

◆香港文匯報記者 蔡競文

# 綁好安全帶！港股樓恐未跌完

## 樓價連跌4月 負資產瀕湧現

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月持續下跌，香港差估署最新公布的樓價指數顯示，9月按月再跌2.06%，為2018年11月之後最大單月跌幅，亦是超過3年半新低。樓價指數已連跌4個月，若與去年高位比，更已下跌9.04%，細單位跌幅更領先所有類別，較高位累跌超過一成，去年以九成按揭入市的上車客，不少已到達負資產邊緣。業界對後市看法亦悲觀，料第四季按季再跌3%，全年樓價跌幅達10.81%，將是繼2003年下跌11.87%後，19年來最大的按年跌幅。

### 差估指數高位回落逾9%

最新數據顯示，9月私人住宅售價指數報362.1點，為2019年1月之後的新低，較8月的369.7點再跌2.06%，對比去年9月份的歷史高位398.1點，跌幅更達9.04%。值得留意，官方指數有所滯後，回顧上周五坊間樓價指數，即中原城市領先指數CCL最新報168.49點，對比去年8月時高位191.34，實際已下跌近12%，可想見往後官方數字亦會「跟跌」。

今年樓市跌幅幾乎集中在第三季，單一季度樓價指數就下跌5.16%，總結首9個月樓價則累跌8.07%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑27日表示，9月樓價指數主要反映8月成交，當時股樓齊跌，香港亦開始步入加息周期，由於9月時香港銀行上調按揭息率，樓市價量齊跌，預料未來公布的10月樓價指數跌勢會進一步加劇。由於樓價自去年高位至今已下跌約9%，若去年以九成按揭入市的上車客，很快將面臨負資產。

### 銀主盤年尾或見1000個

據中原地產統計，現時銀主盤放盤委託達200個，是13年新高，若樓價持續下跌，銀主盤數量將以複式遞增，至年尾或增至1,000個。陳永

傑認為，負資產及銀主盤量增加，已為樓市響起警號，若情況惡化下去，或會為金融機構造成衝擊。

事實上，按單位類型劃分，較常使用九成按揭上車的A類細單位（面積430方呎或以下），最新9月差估指數只有398.4點，對比去年9月高位累跌10.23%，意味不少上車客或已成為負資產。由於下周美國將議息，再加息0.75厘機會甚高，香港息口料再上升。陳永傑說，若第四季欠缺樓市利好消息，以樓價每月下調2%的速度，料第四季樓價將下調6%，全年下跌15%。

另一邊廂，第三季樓市急速下滑，市民入市憂慮情緒升溫，持觀望，致使入市大減。港置研究部董事王品弟分析土地註冊處資料，顯示第三季二手住宅錄8,101宗註冊，較第二季的12,320宗減少約34.2%，創15季新低。若按金額劃分，跌幅最誇張為價值1,000萬港元以上成交，第二季因「財爺PLAN」曾按季急升近六成至2,475宗，但第三季「打回原形」，僅錄得1,263宗，按季大跌49%。

### 地產界料本季樓價再跌3%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，9月金管局調低壓力測試，樓市跌勢或可望有所收窄，料下次公布的10月樓價指數有機會收窄至跌1.5%，但展望11月及12月，專才置業退稅在跌市中的短期效力有限，而美國持續加息，整體樓價在第四季料再跌3%，全年樓價料跌10.81%，將是繼2003年下跌11.87%後，19年來最大按年跌幅。

萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麒也指出，受股市下跌及經濟前景不確定性影響，預計短期內官方指數表現將繼續尋底，但相信全年官方樓價指數跌幅會在一成內。他預料整體成交量維持在低水平，預計全年一二手成交量50,000宗左右，創9年低位。

### 樓市利好及利淡因素

利淡因素	利好因素
1 政府預告已有足夠土地供應	1 中短期土地供應仍然緊張
2 環球經濟疲弱及美國持續大幅加息	2 失業率跌至3.9%
3 股市大瀉令市民身家縮水	3 政府持續放寬防疫措施及入境防疫安排
4 中美角力引發連鎖效應	4 金管局調低壓力測試門檻至2厘
5 地緣政治(包括俄烏局勢)及全球能源問題	5 吸引人才政策推出，如放寬買家印花稅
6 疫情下經濟仍未復常及人才與資金外流	6 香港銀行加息速度緩慢

## 市區地價受壓 土瓜灣7個月平25%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價下跌，地價亦無可避免受影響。香港地建局27日公布，信置與招商局置地合組財團以23.88億元（港元，下同）投得土瓜灣榮光街/崇安街項目，按可建樓面約27.86萬方呎計算，每方呎樓面地價8,571元，較市場預期下限低近一成。值得留意，市建局3月批出另一個同區項目，當時每方呎樓面地價11,382元，換言之該區地價在短短7個月後急跌約25%。

### 信置財團23.88億奪市建局項目

項目本月初收到7份標書，局方27日宣布由信置與招商局置地合組財團以23.88億元投得項目。翻查資料，此前市場對地皮估值介乎約26.5億至36.2億元，每呎樓面地價約9,500至13,000元，故今次成交價低過市場下限約9.8%。信置副主席黃永光表示，項目位置優越，交通四通八達，公司對香港及國家發展充滿信心。

項目佔地約30,957方呎，商住總樓面約278,615方呎，預計提供560伙住宅，單位面

積不可少於300方呎，半數單位面積須少於480方呎。消息指，招標條款列明當賣樓收益超過60億元起，中標財團便要向市建局分紅。商場部分首5年由發展商和市建局持有，分別佔商場權益70%及30%，5年後可出售。



◆信置副主席黃永光表示，項目位置優越，交通四通八達。資料圖片



◆業界已預料未來公布的10月樓價指數跌勢會持續。資料圖片

◆恒生指數27日漲110點，大市成交1,230億港元。中新社

## 港股近13年新低 「摩笛」咒再跌21%

### 大市層面積極及消極因素

積極因素	消極因素
1 多個地區入境防疫限制放寬	1 俄烏衝突未見解決跡象
2 港股估值跌至超低水平，值博率變高	2 全球通脹持續，歐洲央行再宣布加息
3 港股成交回升	3 美國經濟回復增長，增繼續加息可能
4 企業業績不俗	4 內地疫情仍見反覆
5 美匯指數回軟	5 中美角力持續，芯片制裁影響將顯現

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股近月跌勢加劇，恒指跌至近13年新低，摩根士丹利27日再度下調港股明年目標，「最熊」情景下，恒指可能低見12,200點，相當接近2008年金融海嘯的低水平，較27日港股收市位15,427點，還低3,227點或21%。大摩指出，由現時至12月中央經濟工作會議，以及明年3月的兩會舉行為止，內地的政策尚未明朗，造成投資者傾向觀望，估計期間市況將受壓，影響外資短線對中資股的投資力度。

### 恒指「最熊」料見12200點

這是摩根士丹利在1個月內二度調低恒指目標預測，該行10月初曾將恒指明年中目標由21,500點下調至19,400點，到27日再將目標下調。該行預期，在「基本情境」下，恒指明年中目標由原來19,400點降至16,900點，相當於預測明年6月的市盈率8.5倍，並料恒指於2022年及2023年，每股盈利預測各升3%及6%。該行亦將國指明年中目標，由原來6,550點降至5,680點，相當於預測明年6月的市盈率僅7.5倍。若出現「最熊」情況，恒指更可能下探12,200點，相當於預測市盈率6.6倍，國指「最熊」則見3,840點。

### 大市兩連升 科技股向上

大摩近年多次下調恒指目標，在去年底預估恒指目標為25,000點，踏入今年4月初率先下調至22,600點，到5月初再將目標降至21,500點，10月初降至19,400點。該行27日表示，再下調港股目標，是基於近來經濟環境的不明朗因素。除俄烏衝突、全球通脹、美國加息及疫情持續等因素外，大摩指，由現時至12月中央經濟工作會議，以及明年3月的兩會舉行為止，內地

的政策尚未明朗，造成投資者傾向觀望，估計期間市況將受壓，影響外資短線對中資股的投資力度。

雖然「摩笛」再奏，不過港股27日卻連彈第二日，且連續4天有逾千億元（港元，下同）成交，顯示港股估值吸引資金「撈底」。恒指27日升幅曾高達500多點，午後遇阻力，全日升幅收窄至110點，報15,427點，成交1,230億元。科技股普遍向上，帶動大市回升，主要因美匯指數回落。華盛證券經紀部董事李偉傑表示，若美元繼續反覆回軟，其實有利於港股，若預測進取一點，恒指有機會回升至近20天線，即約16,700點水平。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析指，目前美元DXY指數已回落至110以下，形成中短期反覆向下的趨勢，外圍避險意態在回降。可假設港股階段性底部已有機會出現於25日的14,947點，但走勢上，恒指要升穿首個主要反彈阻力16,500點後，才可以確認階段性見底的假設。總體上對後市維持正面看法，但宜繼續保持警惕。

### 微觀點

全球新冠肺炎疫情持續，美聯儲進入加息周期，復加俄烏衝突陷入膠着，都加深全球經濟衰退情況，香港今年經濟表現亦不樂觀，上半年GDP負增長2.6%，近月股市樓市下跌情況加劇，市民身家大蒸發。

### 負財富效應打擊大

最新的第四季渣打中小企營商指數及標普全球香港特區採購經理指數（PMI）都預示香港未來營商環境進一步受壓。香港中華廠商聯合會會長史立德27日亦呼籲，新一份施政報告雖為香港經濟發展定下不同措施，惟短期情況令人憂慮，希望政府再推短期應急措施。至於香港最新7月至9月失業率為3.9%，較上月公布失業率0.2百分點，重返疫情爆發以來低位，主要受惠當時本地疫情大致穩定及派發消費券計劃。然而，近日確診個案再呈上升趨勢，加上股市、樓市下挫帶來的負財富效應，市面氣氛恐怕會再受打擊。

### 企業市民水深火熱

受累未能「0+0」免檢入境，香港旅遊業「龍頭」康泰旅行社門市全線停運，以最小化成本營運，盼望捱到全面恢復正常通關為止。與此同時，政府去年因應疫情嚴峻而推出的「暫緩追租」措施在今年7月底屆滿，部分商戶隨即被業主入稟追租，加劇經營困難。而破產管理署公布數據指出，9月企業強制清盤呈請有43宗，按年升近半成。面對經濟前景不明朗，香港通脹又升溫，9月綜合消費物價指數按年上升4.4%，為7年半高位，中電已預告明年有機會加電費，小市民生活百上加斤。作為急市民所急的特區政府，除繼續透過外訪說好香港故事，從而吸引企業、資金、人才重回香港之餘，亦應該採取短期措施「救近火」，如再度派發消費券、電費津貼補助、持續租金寬減等，惠及百業，提振經濟。 ◆香港文匯報記者 梁悅琴

## 港或需再出招「救近火」