

# 陳茂波：維持全年經濟跌3.2%預測 新財案將為經濟恢復作部署

【香港商報訊】財政司司長陳茂波昨日在網誌重申，受地緣政治、供應鏈受干擾、高通脹、環球主要央行大力收緊貨幣政策、利率急升，以及疫情持續打擊的影響，港府維持今年GDP負增長3.2%以及本財年赤字將達逾千億元水平的預測。不過，他預期明年經濟活動將陸續恢復，下一年度的財政預算案將於明年2月22日發表，屆時將作出更長遠的公共資源配置規劃，為香港在復常之路上加強經濟恢復的動力作出部署。當局已展開對於預算案的公眾諮詢，財爺呼籲市民踴躍提出意見。



陳茂波呼籲大眾踴躍為財政預算案發表意見。 視頻截圖

展望明年，財爺說，隨着內地與本港進一步調整防疫措施，更大程度便利市民生活及經濟活動，海內外的跨境出行及經濟活動將陸續恢復，即使外圍環境仍複雜多變，商界普遍對明年經濟復蘇的期望轉趨樂觀。可是，各界仍需防範市場預期及投資情緒容易急遽變化的不穩定性。

## 編製預算難度增

財政預算案的公眾諮詢工作已經啟動，陳茂波又表示，過去幾年預算案籌備及推動的工作，讓他深刻體會到廣納意見的重要性。即使大家有着相近的願景、相同的目標，但對實現的方式、先後緩急的釐定，以至推進的方式和階段的劃分，彼此的意見都可以大相

徑庭。

正如他指出，在社會逐步復常、經濟稍穩之際，不少市民仍然期望逆周期措施中有着相當的紓困部分，但在經濟步向復蘇之時，港府同樣有迫切需要增撥資源，力求借助復蘇動力加速推動經濟發展，讓香港未來的社會和經濟建設能更快速、更有力、更穩妥。因此，他認為今年編製預算案的背景比去年艱難，「作為公共服務的提供者及公共財政的管理者，我們既要籌謀全局、亦要留意不同部分，並在平衡不同的考量後，制訂盡量可以統籌兼顧各方的方案。」

他透露，在多場已舉行的界別諮詢環節中，有不少與會者關注公共財政狀況，並認為政府應收窄「派糖」的幅度和受惠範圍，以節省開支及降低赤字水

平，避免財政儲備進一步減少。不過，亦有不少人認為，當下經濟仍然疲弱，中小企和市民尤其是基層市民繼續承受着不小壓力，須予以適當支援。

## 必須善用每筆資源

對於特區的未來，陳茂波強調，每人心裏都有不同的期盼，要為香港建設更好的未來，需要大家一起謀劃，將各種想法變成具體可行的建議，把願景逐步落實。不過，市民不能忽略眼前的挑戰，也不能輕視長遠發展的必要。必須放眼長遠，看清未來發展與挑戰的大勢，才能把握到最大的空間，為社會加快創造財富，有更多的資源回應社會的各種需要。善用每一筆資源，定能為香港繪畫出更亮麗的前景。

## 市建局未來5年或需借貸200億

【香港商報訊】市建局行政總裁韋志成在網誌表示，至今年底市建局財政儲備將增至約280億元。然而，早前已獲財政司司長批核的業務綱領(2022/23年度至2026/27年度)內的項目，涉及的收購開支預計將超過800億元，當中尚未計及營運成本。若市建局需要完成已核准的5年業務綱領內所有項目，需要對外借貸200億元，5至6年的貸款期內要支付約40億元利息。

韋志成表示，以局方目前的現金流，加上未來幾年

數個發展項目推出招標所獲的收入，不足以應付龐大的收購開支。初步估算，以市建局的借貸規模，當市場每加息1厘，每年的利息支出將增加2億元；以5至6年的借貸期計，市場加息1厘市建局須承擔的總利息支出增幅將達到10億元，令財務狀況惡化。

## 擬建議提高市建局借款上限

他強調，市建局需要靈活財務儲備、分階段借貸及改善項目回報，以應付重建項目龐大的收購開

支。市建局計劃向財政司司長提交2023/24至2027/28年度的5年業務綱領草案時，就提高市建局的借款上限提出建議，獲批後會視乎每年的財務儲備水平及相關業務計劃所需現金開支，釐定合適的借貸模式、時間及額度。

市建局亦會加快收購及平整地盤，以進行招標及適時調整項目儲備內已成熟開展項目的推出時間，爭取在同一時間展開下一批項目的收購工作。以項目招標所帶來的收入，補足用作收購權的支出。此外，在推展重建項目時，市建局計劃利用新規劃工具，創造發展容量，提升舊區可發展土地資源的潛力，以改善項目的財務回報。

## 11月商舖買賣僅89宗按月跌一成

【香港商報訊】根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月份本港商舖註冊宗數錄89宗(主要反映10月份市況)，按月下跌約11%；註冊金額約9.71億元，按月跌約38.4%。美聯工商舖預期，假如港府能再進一步放寬防疫措施並促進內地與香港通關，舖市表現預期會改善，明年交投量按年有望增加約三成。

11月份商舖註冊宗數錄89宗，按月下跌約11%；註冊金額約9.71億元，按月跌約38.4%。若按銀碼劃分，500萬元或以下及2000萬以上至5000萬元的商舖註冊成交於11月分別錄38宗及15宗，較10月分別跌約19.1%及21.1%。至於價值介乎500萬以上至1000萬元

及1000萬以上至2000萬元的商舖註冊登記分別錄16宗及19宗，按月分別升6.7%及18.8%。價值逾億元的商舖未有錄得註冊成交，是自2021年2月以來首次。

## 防疫鬆綁料可刺激舖市氣氛

若按地區劃分，11月各區註冊登記宗數按全線下跌。港島區、九龍區和新界區的註冊成交宗數最新分別錄得18、55及16宗，按月分別跌14.3%、6.8%及20%，至於四核心區(中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀)，11月錄得12宗登記，按月減少8宗。

政府取消大部分地方掃描「安心出行」的安排，不過，保留「疫苗通行證」，市民在進入指定處所例如

食肆時仍要出示疫苗接種紀錄方可進入。美聯旺舖董事梁國文表示，抵港人士只要符合疫苗接種要求及接受政府的檢測，他們在來港後便可即時自由活動，所以取消黃碼措施是等同變相實施「0+0」的檢疫安排，相信來港旅客的人數將會繼續回升。

不過，梁國文補充，本地的防疫方針仍較外地嚴格，部分旅客來港的意欲有限。此外，前往內地的人士仍要接受隔離的安排，所以香港與內地之間尚未完全恢復通關。假如本地政府能進一步放寬上述的防疫限制並促進與內地的通關，相信內地與本港的來往將會恢復，而香港的經濟活動有望在來年大幅反彈，明年商舖的交投量按年可望增加約三成。

## 全年港樓市買賣料創32年新低

【香港商報訊】中原地產研究部指出，截至12月14日，2022年整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄57708宗，總值5412.0億元。估計今年全年約6萬宗及5600億元，將較2021年的96133宗及9178.4億元，分別下跌37.6%及39.0%。樓市成交宗數將創1991年開始有全港數據以來32年按年歷史新低，打破2013年的70503宗低位，金額將創2016年5328.1億元後的6年新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，12月份整體樓宇買賣登記暫錄1654宗及126.2億元。預計全月錄3500宗及290億元，將較11月的3713宗及302.3億元，分別下跌5.7%及4.0%。宗數將創2018年12月3038宗後的近4年按月新低，金額將與2020年1月290.4億元相若，有望創近3年按月新低。

一手私人住宅方面，截至12月14日，2022年暫錄10169宗，總值1129.6億元，估計全年約10400宗及

1150億元，將較2021年的17469宗及2367.9億元，分別下跌40.5%及51.4%。

## 本月One Innoval Cabanna銷售最多

12月份登記宗數暫時最高的新盤是粉嶺One Innoval Cabanna第3期One Innoval Cabanna，暫錄22宗及1.11億元。第二位是青衣青藍，暫錄13宗及0.81億元。啟德環翠及元朗PARK YOHO第3期Park Yoho Bologna，各暫錄11宗，分別總值3.75億元及0.78億元。

二手私人住宅方面，截至12月14日，2022年暫錄30771宗，總值2734.5億元，估計全年約32000宗及2850億元，將較2021年的51928宗及4750.0億元，分別下跌38.4%及40.0%。大型屋苑方面，截至本月14日，月內嘉湖山莊暫錄15宗(共0.74億元)、沙田第一城暫錄12宗(共0.57億元)、美孚新邨暫錄10宗(共0.83億元)及太古城暫錄8宗(共0.90億元)。

## 新地十五商場聖誕人流料升兩成

【香港商報訊】新地(016)表示，聖誕推廣期十五大商場人流及生意較去年同期升逾20%。此外，商場亦預期，足球熱潮加上濃厚的聖誕消費氣氛帶動



新地apm商場在足球熱潮加上聖誕氣氛下大收旺場。

下，運動服飾、電子影音、餐飲將較受惠，可望按年有雙位數字增長。

新地宣布，旗下商場apm 2樓「apm潮人花園」正式啓用，涉及樓面面積逾2萬平方呎，以慢活生活為主題概念，打造全港首個展現「至 Chill、好生活」的潮人花園，邀請4大世界國際知名設計團隊，訂造一系列互動藝術裝置及健體遊玩設施，以獨特戶外藝術作品，結合悠閒的園林美景，打造8個打卡新景點。

其中，包括燈泡人雕塑，由著名西班牙藝術家Antonio Uve操刀，作品通過高15呎的燈泡人形雕塑，以悠閒姿態，在青蔥翠綠的草地上享受閱讀，同時與遊人互動，只要啟動按鈕，人形雕塑隨即亮起。奇趣蕉椅由英國著名團隊TADO設計，取材自生活常見的香蕉，反轉蕉皮變為創意功能兼備的香蕉座椅，大家不單可以在蕉皮或蕉塊上曬太陽，還可讓遊人圍坐談天。

年份	整體登記	
	宗數	金額(億元)
2013	70,503	4,562.8
2014	81,489	5,474.6
2015	76,159	5,486.5
2016	73,004	5,328.1
2017	83,815	7,264.2
2018	79,193	7,413.8
2019	74,804	6,924.4
2020	73,322	6,283.9
2021	96,133	9,178.4
2022*	60,000	5,600.0
截至22年12月14日	57,708	5,412.0

\* 為預測數字 資料來源：中原地產

## 積金局關注少數族裔對MPF認識

【香港商報訊】積金局主席劉麥嘉軒發表網誌，提及香港是一個多元共融的城市，根據2021年的人口普查結果，香港有約30萬名非外籍家庭傭工的少數族裔人士，他們不少都是打工仔，每日為生活勤奮拚搏。

劉麥嘉軒上任近兩年以來，與積金局同事多次訪問少數族裔社區，親身向他們解釋強積金制度的目的和設計，是協助打工仔建立退休儲蓄紀律，並在其工作生涯中不斷將退休儲備滾存增值，達到積少成多的效果。期望加深少數族裔對自身強積金權益的認識，並以正確態度管理強積金投資。

劉麥嘉軒曾到訪有「小巴基斯坦」之稱的葵涌屏風徑和九龍清真寺，與穆斯林社區代表和教派領袖交流，聆聽他們對強積金及退休保障的關注。交談下發現，雖然大部分少數族裔僱員對強積金都有基本認識，但仍有一部分人表示較少接觸強積金資訊，甚至對一些強積金制度的運作細節和投資安排存有誤解。

## 啓德MIAMI QUAY I 推聖誕新年優惠

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：早前港府透露下半年有望通關，加上近日再度放寬本地及入境檢疫措施，將加快經濟復蘇，激活樓市氣氛，會德豐地產常務董事黃光耀表示，預料明年樓市將逐步回升。

聖誕新年長假期將至，啓德新盤MIAMI QUAY I特別推出「歡慶聖誕新年 限時置業優惠」，買家凡於本月22日至明年1月21日期間選購項目之住宅單位，並選用「建築期付款計劃」或「發展商「匠心粉絲」建築期付款計劃」，可獲額外1%售價折扣優惠。

## 二手交投進一步回軟

綜合利嘉閣地產分行網絡數據，剛過去的周六(17日至18日)十大指標屋苑累計僅錄得8宗二手成交個案，較對上一周(10日至11日)的11宗減少3宗或27%，為過去六周以來新低，並為期內首度回落至單位數字水平。利嘉閣地產總裁廖偉強解釋，加息窒礙市民入市決定，加上周末天氣嚴寒及市場聚焦世界盃決賽，減慢買賣雙方洽談動力，致令屋苑買賣交投進一步回軟。

在過去周末，美孚新邨成交明顯回升，匯總四大代理商成交，總共錄得10宗成交，不過新造呎價則退回萬元附近。中原地產副分區營業經理馮健平表示，藍籌屋苑之一的荔枝角美孚新邨，本月迄今暫錄得13宗成交，平均實用呎價約10138元；最新錄得一宗大兩房戶成交，呎價不足1萬元。美孚新邨1期百老匯街23號低層B室，實用面積約688方呎，兩房兩廳，坐向東南方，望內園景。最初開價715萬元，累減35萬元或約4.9%，至680萬元成交，呎價約9884元。

## 康希諾生物前景看好

康希諾生物(6185)股價於10月見底回升，由最低位約40元升至11月初最高147.5元，升幅近2.7倍，主因集團研發的吸入式新冠病毒疫苗克威莎(霧優)已獲內地作為加強劑納入緊急使用，其中上海市在10月26日起率先開始為合資格的市民接種吸入式疫苗；最近則獲准在摩洛哥緊急授權使用，其前景值得看好。

據報道，康希諾生物開發的吸入式新冠疫苗，今年獲國家藥品監督管理局批准，成為全球首款被批准使用的吸入式新冠疫苗；北京市八個區從11月16日起已開始啟動吸入式新冠疫苗接種工作，上海、廣州、深圳等地也開始啓用。

## 吸入式新冠疫苗保護力更高

康希諾生物主要從事研發疫苗產品，其成長可說是中國疫苗企業持續創新、不斷進步的縮影。公司的聯合創始人、董事長兼CEO李學鋒博士從大學老師到海歸創業，從零起步到逐漸走上國際舞台，13年來始終堅持把創新研發作為企業發展核心，從科研、臨床到產業化、質控、商業化扎實地走好每一步。

臨床試驗結果顯示，吸入式新冠疫苗針對 Omicron 的中和抗體水平是滅活疫苗同源加強的14倍，重組蛋白疫苗序貫加強的6倍，保護力至少可以維持6個月，可作為新冠疫苗加強針的更好選擇。當前，內地香港兩地仍有不少人、尤其是老年人未打新冠疫苗，主要因為怕打針後的副作用，兩地政府仍在大力推動老年人接種新冠疫苗。此新疫苗使用時只須含住噴劑杯口，吸入內部氣體，閉氣5秒即完成接種，避免肌肉注射所帶來的注射部位疼痛等局部不良反應；透過吸入方式令疫苗經口腔到達呼吸道與肺部，激發黏膜、體液、細胞三重免疫保護。康希諾生物吸入式新冠疫苗一旦在內地本港以至全球進行接種，前景可看高一線。

Vantage 首席分析師 李慧芬 (筆者並沒有持有以上股票)

## 內地復常港受益最大

【香港商報訊】高盛經濟學家在一份報告中指出，隨着內地取消防疫限制，並重新開放經濟，推高對進口和海外旅行的需求，香港、泰國和新加坡可能是最大的受益者。有關的報告指出，香港旅遊支出的增加，可能相當於其經濟的6%，泰國的影響估計為3%。上述估計的前提是內地這一輪重新開放，會使內地需求增加5個百分點，並將國際旅行提升至2019年的水平。

事實上，邊境已關閉了3年，若內地市民有巨大的旅行需求被釋放，影響可能會更大。隨着中央大幅度放寬防疫措施，香港當局也緊隨其後，快速取消一些防疫限制，逐步走向復常，例如本港亦宣布市民進入場所不需再掃「安心出行」二維碼，抵港者的「黃碼」被撤銷等等，但對於許多港人來說，他們最感關注的是香港何時與內地恢復免檢疫通關。

## 世界進入亞洲時代

香港作為中國內地與西方國家的「超級聯繫人」，要吸引西方國家的投資者，與內地通關至為重要。例如許多國際企業在香港設營運區域，甚至亞太區總部，主要看中的就是內地的商機，而香港資金進出方便，資訊發達，是作為橋樑的不二之選。

香港是小型經濟體，一方面是外向型經濟，但背後是內地龐大市場，本地經濟能否繼續朝好的方向發展，唯有靠內地與外地的活水流入，才能真正讓經濟復常。現在中央已經放寬防疫，香港如何在新時代下聯繫國際的下一步很關鍵。然而值得考慮的，現在國際政經環境已經不同於以往，香港的國際活水，不能只靠西方國家，特別是世界已經進入亞洲時代。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生