

銀債 25.7 萬人搶購創紀錄 最多料派 12 手



●中銀香港個人數字金融產品部副總經理周國昌估計，低息環境將會持續，相信客戶會長期持有銀債收息。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）銀色債券昨日截飛，在近期股市大幅波動，加上是次銀債提供3.5厘保底息、兼放寬入場門檻至60歲，吸引更多老友記加入「戰團」，打破多間銀行認購紀錄。政府發言人昨表示，從配售機構收集到的初步資料，料新一批銀債共吸引約25.7萬人申請，比去年大增逾九成，初步認購金額約679.7億元，為目標發行額240億元的2.8倍，料最終發行額將加碼至上限300億元。有專家估計，每人最多或分到12手。

中銀認購額超越 iBond

銀債昨日下午2點截飛，中銀香港（2388）率先報數，經該行認購金額及人數均創新高，總認購人數更較上一批銀債升八成，總認購金額更打破該行銀債及

iBond的歷史紀錄。

中銀香港個人數字金融產品部副總經理周國昌估計，今年整體認購人數可突破25萬人，而以發行額增至300億元計算，預計人均分到12手。他又指由於低息環境將會持續，相信客戶會長期持有銀債收息。

招商永隆人均認購近 31 萬

滙豐表示，新一批銀債的銷售打破多項紀錄，申請宗數較去年上升近一倍，認購金額亦增加71%，客戶平均每人申請28手，而是次獲放寬入場門檻的65歲以下首次獲准認購銀債的客戶，約佔總認購申請的五分之一。恒生亦表示，新銀債打破該行歷史紀錄，當中總認購人數較上批升超過一倍，總金額亦升近八成，介乎60至64歲的認購人數佔總認購人數約四成。

渣打則表示，該行接獲的申請較上一批銀債急增超過一倍，認購金額亦上升逾六成。其他銀行方面，東亞、花旗、信銀國際均表示，總認購人數和認購金額均創歷史新高，總認購人數則分別升八成半、升逾1倍、升近1倍。其中信銀國際接獲最高認購金額為250萬元，平均認購金額約為30萬元。招商永隆則指，新批銀債認購人數較去年增加近1倍，客戶人均認購近31萬元。

由於政府初步公布共吸引25.7萬人申請，比起中銀香港預期反應更踴躍，若最終政府加碼發行至上限300億元，並以共吸引25.7萬人認購推算，即每人平均可分配約11.6手，意味部分申請者或獲發最多12手，至於實際配發結果將於8月6日公布。

港上季 GDP 增 7.5% 遜預期

經濟如要進一步復甦 還須廣泛疫苗接種

政府統計處昨日公布今年第二季本地生產總值（GDP）預估數字，第二季GDP較上年同期實質上升7.5%，但較市場預期的7.8%增幅為低。第二季經季節性調整而作相連季度比較的GDP，則較今年第一季實質下跌1%，主要由於貨物出口在第一季增長強勁後略為放緩。經濟師及學者預期，隨著基數效應消退，下半年GDP增幅會放緩，電子消費券的發放對經濟有一定刺激作用，但要經濟進一步復甦，還須社會實現更廣泛的疫苗接種，爭取盡快與內地通關。

●香港文匯報記者 岑健樂

●經濟師及學者預期，隨著基數效應消退，本港下半年GDP增幅會放緩。



香港第二季 GDP 主要表現

項目	按年變幅
本地生產總值（GDP）	+7.5%
私人消費開支	+6.5%
政府消費開支	+2.9%
本地固定資本形成總額	+23.7%
貨品出口（離岸價）	+20.3%
貨品進口（離岸價）	+21.4%
服務輸出	+2.6%
服務輸入	+8.4%

製表：記者 岑健樂

●業界認為，市民或將電子消費券用於日常生活開支，對刺激經濟有一定局限性。



政府發言人表示，隨著環球經濟狀況改善及本地疫情減退，香港經濟向着復甦的道路邁進。今年上半年合計，實質本地生產總值按年增長7.8%。發言人續指，第二季經濟復甦仍然不平衡。雖然貨物出口表現強勁並超越2018年同期的最高峰，但受環球新冠肺炎疫情影響，旅遊業仍然停頓。政府與消費相關的活動雖進一步改善，但仍明顯低於衰退前的水平。因此，社會必須努力實現更廣泛的疫苗接種，為達至更全面的經濟復甦創造條件。按國民經濟核算定義計算，第二季本港貨品出口總額（離岸價）按年上升20.3%，而第一季的升幅為30.1%。

星展銀行（香港）經濟研究部經濟師謝家曦昨對香港文匯報表示，第二季香港GDP的增幅較第一季低，是因為貨品出口總額增長率下跌，但由於第二季私人消費開支與本地固定資本形成總額增速都有所加快，所以香港經濟表現算是表現不俗。

星展：全年GDP料增6%

展望下半年，在基數效應逐漸消退下，他預料下半年香港經濟增長或放緩至4%至5%，全年經濟增長約為6%。而在經濟持續復甦的情況下，預料今年的失業率將進一步下跌至4.8%。謝家曦又認為，於8月1日開始發放的

電子消費券對香港經濟表現有正面作用，不過由於部分香港居民可能只是將消費券用於日常的生活開支，而不是用作額外的非必需消費，因此預計消費券對香港經濟的刺激作用有一定局限性。

冠域商業及經濟研究中心主任關焯照指，上半年香港經濟增長良好，是去年上半年因疫情而產生低基數的影響。在基數效應逐漸消退下，他預料下半年香港經濟增長將放緩至5%至6%，全年增長約為7%。另外，他認為由於消費券將有利於刺激消費與零售表現，故預期失業率將進一步下跌，到今年底失業率將介乎4.5%至4.8%。不過，他認為要

失業率錄得較大跌幅，以及經濟進一步增長，關鍵是要與內地恢復通關，令旅遊業明顯復甦。

港府：變種病毒添不確定性

展望未來，政府發言人指出，環球經濟復甦在短期內應繼續支持香港的貨物出口，雖然增幅或較今年上半年異常強勁的表現有所放緩；服務輸出也應持續增長。然而，更具傳染性的變種新冠病毒在全球多地傳播，繼續為環球經濟前景帶來不確定性。其他風險因素如中美關係、地緣政治緊張局勢，以及主要央行政策立場的變化，也值得關注，政府會密切留意情況。

私宅潛在供應升至 9.6 萬伙

●團結香港基金建議，各發展審批部門採用「績效為本」工作模式，訂立私人住宅批地數目和單位供應量的年度目標。



由高位回落，以2017至2020年過去4年計算，平均每月約16,400伙，相信今年施工量即使按年回升亦不會大幅高於此水平，預料未來潛在供應難以大幅攀升。

團結香港基金土地與房屋研究主管葉文祺亦指出，數據中有兩個細項值得關注。第二季已批出但仍未動工地皮的可建單位數量為2.7萬伙，高於第一季的2.5萬伙，相關數字由2018年開始逐年上升。但同時，第二季施工中單位數量為6.8萬伙，不但低於第一季的7萬伙，更比2018年第二季高584,000伙低19%。

私樓發展周期越來越長

未動工地皮越積越多，但施工中單位越來越少，顯示私樓發展周期越來越長，對落成量造成負面影響，未來幾年供應不容樂觀。葉文祺建議，各發展審批部門採用「績效為本」工作模式，訂立私人住宅批地數目和單位供應量的年度目標，並在之後逐年追蹤進度。

運房局發言人指，在96,000伙單位當中，估計有77,000伙為面積少於70平方米(753方呎)的中小型單位，佔整體供應量80%。預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約5,700伙。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，局方相信未來3至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新冠肺炎疫情緩和，帶動整體施工量上升，潛在一手私宅供應量隨之上升。運房局昨日公布，預計未來3至4年潛在一手私宅供應約9.6萬伙，按季增3,000伙或3.22%，增長源於私宅施工量錄得4,300伙，按季大增近1倍，以及已批出隨時可動工的「熟地」按季增加2,000伙所帶動。不過，業界認為，受賣地供應目標調低影響，近數年賣地計劃可建的單位數目明顯減少，相信潛在供應難以大幅攀升。

上季 4300 伙施工增 95%

據公布，截至第二季，預計未來3至4年潛在一手私宅供應量約9.6萬伙，按季增3,000伙或3.22%。至於施工量按季增長2,100伙或95.45%至4,300伙，但對比去年同期的7,200伙減少4成，顯示施工量其實只處低

位。而落成單位在第二季約6,700伙，按季增4,400伙或191.3%，但因首季基數太低，目前已達全年目標18,230伙約一半，按年計則跌約12%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，潛在一手私宅供應增加，主要受惠疫情持續好轉，次季私宅施工量及已批出隨時可動工的「熟地」按季增加所帶動，相信隨着疫情持續受控及整體經濟改善，下半年私宅動工有望保持加快。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，潛在供應數字上升，熟地項目上升是一個重要原因，而未售出的樓花單位按季亦增加1,000伙至5.7萬伙單位。然而，雖然潛在供應數字上升，但始終受賣地供應目標調低影響，近數年賣地計劃可建的單位數目已明顯減少，而近年在賣地減少下，施工量已

CCL 距破頂相差不足 1%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價直迫歷史高位，低息環境加上通脹利好實物資產，樓價指數升幅加快。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新錄188.77點，創逾2年新高，按周升1.01%，升幅為13周最大，距離歷史高位190.48點相差0.9%。同時，八大指數齊升，亦是今年首次出現。中原分析指，樓價愈接近歷史高位，買賣雙方角力會增大，樓價爭持會維持一段時間。

八大指數今年首次齊升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL八大指數齊升，是今年首次出現。上次出現是2020年底，即相隔超過8個月後再次出現，顯示樓價蓄勢衝頂，挑戰歷史新高。但CCL三大整體指數，近4周升跌交錯，反映樓價破頂前，經歷反覆爭持。縱然日後樓價破頂，亦可能於頂位爭持一段時間。

當中，CCL最新錄188.77點，創105周新高，按周升1.01%，升幅為13周最大。該行指，近4周CCL在186點至188點之間窄幅爭持，每次的高位及低位均比上一次高，有反覆向上跡象。隨着樓價愈接近歷史高位，買賣雙方的角力會增大，相信樓價爭持的局面會維持一段時間。現時CCL距離自己歷史高位190.48點相差0.9%。

黃良昇又表示，大型屋苑領先指數CCL Mass報191.57點，為歷史第三高，按周升1.28%。CCL(中小型單位)報189.27點，創104周最高，按周升1.17%。CCL(大型單位)報186.18點，按周升0.14%。

四區樓價指數齊升，新界西升幅最多，

報176.76點，按周升2.95%；新界東居次升1.27%，報203.98點；港島報195.57點，升0.87%；九龍報184.7點，升0.41%。四區指數與自己歷史高位相比，新界東相差2.32%、九龍相差2.12%、港島相差1.85%，新界西最接近自己歷史高位，僅差0.13%。

負資產個案 67 宗跌至 5 宗

隨着樓價逼近歷史高位，樓價上升亦減少負資產數字。金管局昨日公布今年第二季末負資產住宅按揭貸款調查結果，負資產住宅按揭貸款宗數由今年第一季末的67宗，跌至第二季末的5宗。這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，按揭成數一般較高。金管局指，負資產貸款涉及金額由今年第一季末的3.79億元，減少至第二季末的2,100萬元。相關無抵押部分的金額由今年第一季末的1,000萬元，減少至第二季末的100萬元。



●中原地產黃良昇指出，CCL三大整體指數，近4周升跌交錯，反映樓價破頂前，經歷反覆爭持。