

CCL疫境跌逾1% 十二年首錄負數

今年樓價隨經濟反彈 最樂觀看漲7%

審慎樂觀

2020年的新冠肺炎疫情對本港經濟造成沉重打擊，住宅樓面表現雖平穩，但也隱見受經濟衰退餘震影響，全年樓價出現12年來首個倒跌現象，中原城市領先指數全年跌逾1%。雖然新冠疫苗已開始接種，但經濟何時回復正常仍是未知數，在前景難測的情況下，業界對今年住宅走勢未有一致看法，較樂觀的預測指樓價會升7%，但也有分析估計樓價上半年會跌5%。

大公報記者 林志光

主要反映整體二手住宅樓價走勢的中原城市領先指數CCL，2020年最後一周報176.22點，按周反升約0.2%，全年則下跌約1.07%，此是自2008年世紀金融海嘯令本港樓價大跌、2009年迅速反彈後，至今12年來再見該樓價指數下跌情況。

新界西跌近3%最慘 九龍逆市升

其他7類CCL指數於2020年的表現各異，其中新界西及港島區的表現較差，最新報159.46點及185.92點，按年各下跌2.9%及1.4%，表現較好是九龍區，按年上升約1.9%，報175.39點。另大型單位指數則已連跌兩年，累跌約1.2%。

此外，在樓價穩中有跌下，中原地產及美聯物業各所統計的2020年十大二手屋苑成交量均按年顯著上升，中原錄得3255宗成交，較2019年上升約43.6%；美聯則錄得約2925宗，按年上升約36.4%。成交量最多的為天水圍嘉湖山莊及沙田第一城；鯽魚涌太古城及荔枝角美孚新邨則可噓馬頭。

太古城呎價挫7% 映灣園彈7.8%

至於十大屋苑樓價表現方面，據中原統計，升跌各半；當中樓價跌幅最大是太古城，2020年12月的平均呎價近2萬元，按年跌近7%。樓價升幅最大的是東涌映灣園，按年上升逾7.8%，2020年底的平均呎價約1.13萬元。

雖然新冠疫苗已陸續面世及開始接種，疫情有機會在2021年內受控，但預期經濟難以短期內回復正常，業界對今年的樓市睇法各異，中原地產亞太區副主席陳永傑及利嘉閣總裁廖偉強均認為，當疫情受控及中美關係改善後，香港下半年樓價會有較明顯升幅，全年整體回升約7%。

然而，仲量聯行、萊坊，以及戴德梁行等國際物業顧問行早前對2021年樓價走勢把脈，認為經濟前景未明朗及本港失業率有機會惡化下，2021年的樓價會繼續下跌，仲量聯行及萊坊均保守預期會跌5%，戴德梁行更預計上半年已跌5%。



十大屋苑2020年成交情況

屋苑	成交量 (宗)	按年變幅 (%)	去年底平均呎價 (元)	按年變幅 (%)
鯽魚涌太古城	346	+36.22	18527	-6.95
鯽魚涌康怡花園	205	+81.42	17395	+0.68
沙田第一城	413	+40.48	16806	-1.14
鴨洲洲海怡半島	311	+42.01	16798	+0.18
紅磡黃埔花園	303	+62.03	16066	-2.70
將軍澳新都城	278	+60.69	16035	-2.75
荔枝角美孚新邨	332	+34.96	13900	+2.96
觀塘麗港城	233	+41.21	14281	-1.51
東涌映灣園	337	+91.48	11297	+7.84
天水圍嘉湖山莊	497	+12.95	10525	+1.48

資料來源：中原地產

新盤銷情理想 按揭宗數金額齊升

【大公報訊】金管局公布最新的住宅按揭統計數字顯示，在2020年11月，新申請按揭宗數按月回升4.3%至11375宗；新批出按揭宗數回升9.2%至7986宗，金額同步增加7.4%至372億元；新取用按揭宗數回升17.4%至5710宗，金額亦增加14.7%至255億元。

此外，11月份的H按選用比例按月升0.2個百分點至94.6%，P按選用比例則回落至2.5%，按月減少0.4個百分點。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，11月份按揭數字全線回升，主要反映疫情於9月至11月中曾有緩和跡象，加上發展商當時積極推新盤，不少

新盤的銷售理想，帶動一、二手交投稍有回升。預計12月的樓按市況仍會持平。

整體而言，曹德明相信，受疫情

衝擊，2020全年的新取用按揭金額及宗數將按年下跌近兩成。中原按揭則預料全年新取用按揭金額約為2920億元，按年錄得負增長，跌幅為14.3%。

去年全年料累跌兩成

展望2021年按揭市況，中原按揭董事總經理王美鳳表示，新冠肺炎疫苗陸續面世，料經濟將重拾增長動力，下半年經濟復甦步伐有望加快。她預期發展商將加快推售一手新盤，二手市場於樓市氛圍向好下將繼續造好，而低息環境料推動轉按，加上物業套現個案略為回升，料將帶動整體2021年按揭市道「回復正增長」。



▲疫情在9月至11月中曾有緩和跡象，一、二手交投稍有回升，所以11月份按揭數字全線回升。

文輝道下周五招標 估值料72億

【大公報訊】政府剛於周二（上月29日）公布本季賣地資料，隨即便安排山頂文輝道9及11號豪宅地於下周五（8日）正式招標，業界對此地估值逾72億元。

九倉（00004）上周以每呎樓面地價逾4.6萬元奪得文輝道2至8號地皮後，政府亦趁勢在下周五正式標售毗鄰的9及11號地皮，2月5日截標。該地佔地面積約5.45萬方呎，最少及最多可建樓面分別約8.7萬方呎及14.5萬方呎。因該地現有兩幢物業，如經量度後，所涉現有樓面高於賣地章程中的最多可建樓面，發展商並欲依量度樓面來發展，則須跟政府完成改契補地價程序。

業界日前指出，因為文輝道2至8號的招標反應及中標價均理想，9及11號地皮的規模較小，相信能吸引更多發展商參與爭逐。而且兩地又可合併發展以得到更好的規劃設計，所以相信發展商的今次出價會更為進取，地皮每呎樓面估價約4.5萬至5萬元，即約值65億至72.5億元。

此外，中海外（00688）於上月初以近42.73億元投得啟德4E號1號住宅地盤，地政總署昨日公布該地其餘9份標書的標價，其中第2至5號的標價均逾40億元，中海外的中標價較第2標價的41.48億元，僅高約3%。而最低標價則只有35.78億元。

復甦持續 中國PMI連續十月擴張

【大公報訊】2020年收官月官方PMI數據顯示，中國經濟平穩復甦。國家統計局數據顯示，2020年12月中國製造業PMI報51.9，雖然較前值回調0.2個百分點，但連續10個月處於擴張區間。非製造業PMI受批發業淡季回調及受部分地區疫情影響，降至4個月新低，但仍處於較高景氣區間。國家統計局服務業調查中心高級統計師趙慶河介紹，四季度以來製造業復甦步伐有所加快，12月PMI讀數仍在年內較高的運行水平，預示製造業穩步復甦的態勢還在繼續。

交銀金研中心高級研究員劉學智認為，歷年12月製造業PMI大多環比回落，加之近期部分省份工業限電等短期因素擾動，製造業PMI的回落屬於季節性回調，從分項數據看，工業生產仍繼續擴張勢頭，需求端也繼續保持改善趨勢。

中國物流信息中心分析師文韜在速評稿中指，上月製造業PMI雖較前值回調，但仍處相對較好水平；從分項數據看，國內外市場需求均平穩上升，企業生產經營活動亦保持增長，不同產業與不同規模企業復甦的協同性依然較好，經濟新動能的增勢仍較強勁。

值得一提的是，構成官方製造業PMI的五大核心指標在上月呈現「3降1升1平」之勢，其中，生產、新訂單兩大指標均高於榮枯線，而原材料庫存、從業人員、供應商配送時間等指標則低於榮枯線。

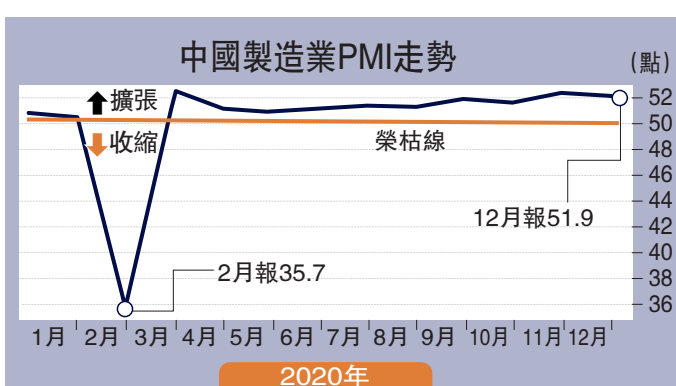
非製造業PMI方面，國家統計局數據顯示，2020年12月中國非製造業PMI報55.7，雖較前值回落0.7個百分點，但仍連續第5個月保持在55以上的較高景氣區間，表明非製造業整體延續穩步復甦勢頭。按行業看，上月服務業PMI報54.8，較前值回落0.9個百分點。其中，航運、郵政、電信廣播電視衛星傳輸、貨幣金融、資本市場等行業PMI穩定在60以上高位景氣區間；同期，建築業PMI為60.7，較前值提高0.2個百分點。

消費加速增長 服務業推動經濟

展望未來，劉學智相信，在工業領域持續回暖的帶動下，2021年中國製造業PMI仍有望延續較好的擴張勢頭。2020年四季度中國消費增速有望進一步修復至4.9%左右水平，「伴隨着近期服務業生產指標的加速恢復，服務業對中國經濟增長的帶動作用料持續增強」。近3個月中國經濟呈現較強的暖態勢，「2020年四季度中國GDP同比增速或達6.3%，2020年全年GDP增速有望達2.3%左右水平」。

畢馬威首席經濟學家康勇建議，未來中國應不斷提高居民可支配收入，加大對農村和困難家庭的救助，藉此釋放更大的消費潛力；另一方面，需要在不斷鼓勵科技的同時推動新型消費，合理引導境外消費的回流。

大公報記者倪巍晨上海報道



專家看好中國經濟前景

專家	觀點
國家統計局服務業調查中心高級統計師趙慶河	12月製造業整體景氣度仍處於年內較高水平，且總體延續良好的穩步恢復勢頭
交銀金研中心高級研究員劉學智	預計2020年四季度中國GDP同比增速或達6.3%，2020年全年GDP增速或達2.3%左右
相聚資本總經理梁輝	市場預期2021年上半年中國經濟有不俗表現，一季度GDP增速大概率將超過10%
興業研究兼華福證券首席經濟學家魯政委	海外疫情的反撲，卻帶動了生活必需品和醫療物資需求的增長，預計2020年四季度中國GDP同比增速或達6.3%
中國物流信息中心分析師文韜	中國製造業PMI季度均值從一、二季度的45.9和50.8，攀升至三、四季度的51.2和51.8，預示中國經濟恢復的力度持續加大

大公報記者倪巍晨整理

人幣升見6.48 年半新高

【大公報訊】中國外匯交易中心的數據顯示，在2020年最後一個交易日，人民幣兌美元的中間價報6.5249，較2019年底的報價（6.9762）累計升值4513個基點或6.47%，是2017年後人民幣兌美元首次錄得年度升值。人民幣中間價及離岸價雙雙升值，特別是離岸人民幣（CNH）當日上升164個基點至6.4897，錄2018年6月以來最高。

中金公司經濟學家劉瀟表示，美元於2020年大幅貶值，「解釋了很大一部分人民幣升值的原因」。

「2021年人民幣匯率中間價料在雙向波動中繼續升值。」植信投資首席經濟學家連平預計，在上半年「最高或上衝至6.1左右位置」，但隨着美國經濟的復甦和美元的階段性走強，下半年「或再度回調至6.6」。

交銀金研中心首席研究員唐建偉坦言，目前政策引導人民幣匯率升值預期企穩的信號明確，將抑制人民幣升值的速率，預期人民幣持續升值空間可能有限，今年初人民幣兌美元的中間價或於6.5附近徘徊。

CFETS降美元權重

中國外匯交易中心發出公告，調整CFETS人民幣匯率指數的貨幣籃子權重，1月1日起生效。公告指，現版指數採用的是2018年度貿易數據，為進一步增強指數代表性，交易中心採用2019年度貿易數據作為權重進行調整。公告還表示，BIS指數和SDR指數的籃子及權重保持不變。

CFETS籃子包含24種貨幣，美元權重為最高，比重由0.2159降至0.1879。歐元權重則由先前的0.1740升至0.1815。業內人士認為，降低美元權重將減少美元走勢對人民幣中間價的影響，同時有助於在美元指數貶值周期中，人民幣有效匯率更快修復高估。

大公報記者倪巍晨上海報道