# 疫情重創經濟 樓價僅跌1%

# CCL連升11年斷纜 未現沙士懸崖插水

2020年在新冠疫症影響下,樓市全 年錄得下跌。中原城市領先指數(CCL) 最新數字為176.22點,相比1年前同期 的 178.13 點 , 下跌 1.91 點或 1.07% , 為自2008年錄得按年跌幅後,12年來 首次再錄按年下跌。不過,同樣是世紀 疫症,今次跌幅相對輕微,並未出現如 2003年沙士般的懸崖式下跌。業界相 信,疫苗接種消息會短暫利好樓價走 勢,但疫情仍然持續,走勢仍有待觀 察。

#### 香港文匯報記者 顏倫樂

映本港二手樓市走勢的中原城市領先指 又數CCL最新報 176.22點,按年微跌 1.91 點或1.07%,為12年來首次再錄按年下跌。中 原地產公布,2020年上半年CCL於174點至 181點之間波動,波幅約7點左右。下半年 CCL走勢趨向橫行,於175點至178點之間高 位爭持。

### 中小型跌幅多過大單位

其他整體指數方面, CCL(中小型單位)2020 年跌 1.12%、CCL(大型單位)全年跌 0.84%及中 原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)跌 0.38%。四區方面, 九龍升1.89%、新界東升 0.25%、港島跌1.39%及新界西跌2.90%。

雖然按年樓價有所回落,但單看最新CCL 其實有些微起色,按周亦錄得升幅0.2%。中 原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,政府 宣布疫苗接種計劃,利好樓價指數齊升。當中 三大整體指數齊升,是近四周第二次出現。

### 中原看好量寬低息撐市

黄良昇相信,疫苗接種消息會短暫利好樓價 走勢,但疫情仍然持續,相信未來樓價繼續高 位爭持,走勢仍有待觀察。雖然疫情走勢難 料。但該行早前發表 2021 年樓市預測,對來 年看法相當樂觀,中原地產亞太區副主席兼住 宅部總裁陳永傑預期,整樓住宅樓價於2021 年可望有7%升幅,再創歷史新高

陳永傑認為,疫情最壞時刻將隨2020年過 去,有5個原因可令樓市於2021年回升。首先 全球各國為對抗疫情,再度推行量寬措施挽救 經濟,市場貨幣供應量增加,令市民急找尋實 物資產對沖貨幣貶值。其次低息環境持續、私 樓持續供不應求等,都對樓市有支持作用,加 上疫情下令物業的避疫作用顯現,市民換樓意

國泰裁員後,東涌映灣園屢現大幅劈價個案,刺激 屋苑全年錄337宗成交,按年升91.5%。

悠上升; 而疫苗越趨成熟亦有利經濟復甦。

陳永傑預測2021年首季,香港開始疫苗接 種,通關有望,料首季香港住宅樓價可望上升 2%至3%。又預料,2021年經濟復甦,加上通 關後內地投資者重臨,以及美國新總統上任, 中美爭拗激烈度有望減輕,有利香港豪宅市場 看高一線,升幅跑贏大市,按年可升8%至 10% °

### 戴行恐結業失業抑樓市

不過,戴德梁行大中華區副總裁及大中華區 策略發展顧問部主管陶汝鴻看法審慎。他認 為,政府不再推出「保就業計劃」,面對第四 波疫情爆發,2021年或會有不少企業結業。加 上營商前景展望仍較悲觀,預計本港失業率將

預測

戴德梁行

仲量聯行

萊坊

大摩

美聯物業

利嘉閣

各大行對 2021 年住宅樓市預測

上半年樓價或會再跌約5%

宅跌5%至10%

年持平至跌5%

樓價料升2%

穩中向好

樓價升幅料達6%至8%

中小住宅樓價按年持平至跌5%,豪

樓價料會下跌5%,豪宅樓價料按

在未來數月續升。鑒於經濟走勢疲軟,預測住 宅2021年首季繼續受壓,料上半年樓價或再 跌約5%,視乎疫情發展以及疫苗推出的時 間,相信最快能於2021年第二季轉趨穩定。 如果疫苗可在2021年應用,該行預計成交量 將會率先反彈,但全年樓價仍要視乎經濟環境 及中美關係等因素。

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管林浩文亦 認為,由於政府的「保就業」計劃結束及失業 率高企等負面因素於2021年首季會逐步浮 現,預期2021年樓市仍處於調整期,樓價料 會下跌5%。當中豪宅市場則料按年持平至跌 5%,需視乎內地買家能否回流。

# 山頂文輝道宅地

下周招標

下季賣地計劃後,火速展開賣地部署。昨日宣布將於1 月8日招標山頂文輝道第9及11號用地,2月5日截標。據 政府資料,項目地盤面積約54.541方呎,可建樓面144.970 方呎,提供135伙,市場對地皮估值約68億元,每方呎樓面地

翻查資料,旁邊文輝道第2、4、6及8號,可建樓面約25.9 萬方呎,提供240伙,上月24日開標,由九倉以120億元中 標,每方呎樓面地價約46,272元,呎價創本港最貴地價 按照前一幅山頂地賣地章程,容許發展商申請契約修 訂,兩個地盤將來共同使用康樂設施、泊車位等,

留下協同發展潛力。業界相信,不排除九倉會 以高價競投取得餘下地皮一同發展,令 地皮有機會再創出每呎樓面地

製表:記者 梁悦琴

中小型住宅升8%至10%,豪宅升5% 價紀錄。

## 中原CCL過去一年走勢



1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

# 回首近1年 50屋苑29個升

香港文匯報訊(記者 顏倫 樂)因應新冠肺炎疫情及限聚令 等影響,整體樓市11年連升走 勢停步,各屋苑樓價走勢反反覆 覆。據代理行資料,以2020年 11月與2019年12月作比較,50 個指標屋苑中有29個屋苑樓價

上升。若按流通量較大的十 大屋苑來看,僅得鰂魚涌康 怡花園及將軍澳新都城呎價 下跌,其餘8大型屋苑升幅介 乎 0.8%至 4.7%,以東涌映灣 園升最多。

據利嘉閣地產統計資 料,將2020年11月與 2019年12月比較,11 個月前後,50個指標 屋苑中有多達29個屋 苑樓價錄得上升,升 幅 介 乎 0.2% 至 12.2%。升幅最大屋苑 為西灣河鯉景灣、深井 碧堤半島、長沙灣宇晴 軒,三個屋苑升幅達到 8.6% 至 12.2%。 但 該 行 指,這類變幅較大的情況, 或由於成交單位質素有異,令 平均呎價出現較大變化。

如以流通量較大的十大屋苑作

樓價錄得上升,升幅介乎0.8% 至4.7%,升幅最大屋苑是東涌 映灣園,升幅有4.7%,其次為 紅磡黃埔花園及沙田第一城,分 別升3.1%及2.7%。而錄得跌幅 的兩個屋苑為康怡花園及新都 城,跌幅為0.9%及1%。

回看50個指標屋苑中,有21 個屋苑樓價下跌,幅度介乎 0.2%至14.7%。大角咀柏景灣及 小西灣藍灣半島以10.9%及 14.7%跌幅成為疫情期間跌幅較 大的屋苑。

### 航企裁員增映灣園交投

成交量方面,中原地產統計, 2020年十大屋苑全年共錄得 3,255 宗成交, 較 2019 年 2,267 宗大幅上升43.6%,最多成交屋 苑依然為上車樂園之一的嘉湖山 莊,全年錄得497宗成交。以增 幅計,映灣園成交量增幅最大, 全年錄得 337 宗成交,按年大升 91.5% °

業界估計,映灣園樓價及交投 表現或與國泰裁員,致不少機組 人員出售東涌區物業,令該區盤 源上升有關。

# 人幣兑美元一年升6.5%

香港文匯報訊(記者 倪巍晨 上海報道) 2020年最後一個交易日,人民幣兑美元匯率 中間價報 6.5249,較上一交易日升 76 個基 點。與2019年12月31日6.9762的報價相比, 2020年全年人民幣中間價累計升幅達4,513個 基點或6.47%,這是2017年後人民幣兑美元 首次實現的年度升值。人民幣中間價及離岸匯 率價昨雙雙升值,特別是離岸人民幣破6.5, 高見6.4897,為2018年6月以來最高。

### 離岸價曾升破6.5 兩年半高

植信投資首席經濟學家連平指出,近年來 美元指數與人民幣匯率走勢密切相關,但現 階段對人民幣匯率走勢構成主要影響的因 素,已從前期的「美元走弱」,切換至中國 國際收支的「雙順差」。預計2021年人民 幣匯率中樞或約6.4,「上半年人民幣匯率 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,下半年人民 幣匯率或再度回調至6.6」。

交銀金研中心首席研究員唐建偉稱,目前 政策引導人民幣匯率升值預期企穩的信號較 為明確,這將在一定程度上抑制人民幣升值 的速率,加之歐美財政和貨幣政策仍續寬 鬆,且疫苗加速推進,未來歐美經濟復甦預 期逐步增強,預計2021年初人民幣兑美元 匯率中間價或保持6.5左右位置。

A股證券代碼: 600610 A股證券簡稱: ST毅達 公告編號: 2020-068

#### 上海中毅達股份有限公司 關於子公司股權解除質押的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別

上海中毅達股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2019年10月25日 召開第七屆董事會第十二次會議,審議通過《關於公司申請借款暨關聯交易的議案》,同意公司向聽福(集團)有限責任公司(以下簡稱「甕 )籌借不超過65,901.888 萬元資金,用於向江蘇開磷瑞陽化 工股份有限公司支付收購赤峰瑞陽化工有限公司(以下簡稱「赤峰瑞陽」)首期股權轉讓款及部分剩餘轉讓款,為擔保上市公司的還款義 公司在赤峰瑞陽100%股權過戶的工商變更登記完成後,將赤峰瑞 陽100%股權質押給甕福集團。具體詳見公司於2019年10月26日披露的 《關於公司申請借款暨關聯交易的公告》(公告編號:2019-049)

2019年11月6日,赤峰市元寶山區市場監督管理局出具《股權出質設立登記通知書》((赤元寶山)登記內質字[2019]第1905913099號), 公司將赤峰瑞陽100%股權全部質押予甕福集團,質權自登記之日起設

公司股票恢復上市前,甕福集團就解除赤峰瑞陽股權質押事項作出承 諾:如公司恢復上市,甕福集團將在 2020年12月31日前,協助公司辦理解除赤峰瑞陽100%股權質押登記及其他相關手續。 公司A股與B股股票於2020年8月17日恢復上市,甕福集團已按照承

諾,於2020年12月31日辦理了赤峰瑞陽100%股權的解除質押手續,公

司與甕福集團不存在其他未披露的協議或安排,不存在損害公司及中小 根據赤峰市元寶山區市場監督管理局出具的《股權出質註銷登記通知 ((赤元寶山)登記內銷字[2020]第2008213902號),公司持有的

赤峰瑞陽100%股權已於2020年12月31日全部解除質押。

上海中毅達股份有限公司董事會 .〇二〇年十二月三十一日

### 申請酒牌續期公告 游記小食店

現特通告: 黃賽蓮其地址為新界葵涌 葵芳閣街市地下36-37號舖,現向酒 牌局申請位於新界葵涌葵芳閣街市地下 36-37 號舖游記小食店的酒牌續期。凡 反對是項申請者,請於此公告刊登之日 起十四天內,將已簽署及申明理由之反 對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔 綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。

#### 日期:2021年1月1日 **NOTICE ON APPLICATION FOR** RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 游記小食店

Notice is hereby given that Wong Choi Lin of Shop Nos. 36-37, G/F., Market, Kwai Fong Terrace, Kwai Chung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 游記小食店 situated at Shop Nos. 36-37, G/F., Market, Kwai Fong Terrace, Kwai Chung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st January 2021

## 申請酒牌續期公告

金寶茶餐廳

現特通告:楊金寶其地址為新界青衣 青裕新邨31號2樓,現向酒牌局申 請位於新界青衣青裕新邨5號地下金 寶茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申 請者,請於此公告刊登之日起十四天 內,將已簽署及申明理由之反對書: 寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合 大樓 4 樓酒牌局秘書收。

日期:2021年1月1日

#### **NOTICE ON APPLICATION FOR** RENEWAL OF LIQUOR LICENCE **CAMBOLY RESTAURANT**

Notice is hereby given that Yeung Kam Po of Flat 31, 2/F., Tsing Yue New Village, Tsing Yi, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Camboly Restaurant situated at G/F., No.5, Tsing Yue New Village, Tsing Yi, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st January 2021

# 去年11月港元存款跌12.6%

香港文匯報訊 金管局昨日發表 統計數字顯示,撇除新股認購活動 的影響,2020年11月認可機構的存 款總額及港元存款分別下跌1.2%及 2.2%,主要由於部分大型企業客戶 以存款償還貸款。金管局指出,存 款變動受多項因素影響,包括利率 走勢、市場集資活動多少等,毋須 過分側重個別月份的波動。

### 港人幣存款升5.6%

統計顯示,早前的大型新股認購 活動令銀行存款在2020年10月底按 月增加6.4%,當中港元存款增加 9.8%。隨着這些新股認購活動完結 及發行人退回認購資金,11月認可 機構的存款總額下跌6.8%。當中港 元存款下跌12.6%,外幣存款亦輕 微下跌0.2%。香港人民幣存款上升 5.6%,於11月底為7,183億元人民 幣。跨境貿易結算的人民幣匯款總 額於11月為5,263億元人民幣,而 10月的數字為4,142億元人民幣。

2020年首11個月,本港銀行存款 總額累計增加6.3%,當中港元存款 增加6.7%,外幣存款增加6%。

另外,截至2020年11月30日,外 匯基金總資產44,518億元,較10月 底減少144億元,其中外幣資產減少 296億元,港元資產則增152億元。



香港文匯報訊(記者 敖敏輝 廣州報道)內地首個以巧克力為主題的 樂園、位於廣東省英德市的奧園英德巧克力王國昨日正式開園。項目 由中國奧園(3883)投資建設,中國文旅集團運營管理,包含由歐洲 團隊擔綱設計的巧克力樂園、紅茶產業旅遊小鎭、水上度假項目 和酒店等,預計年接待遊客超過300萬人次。