

●「北部都會區」發展，對新界兩區樓市有推動作用。

資料圖片



新界西樓價逆市升 逼歷史高位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價持續下滑，但跌幅明顯收窄。中原城市領先指數(CCL)最新報186.06點，按周跌0.11%，跌幅24周以來最小。而四區樓價中，新界西樓價升幅最明顯，按周升0.61%至178.23點，逼近179.23點歷史高位，與高位僅相差0.56%。

其餘三區樓價，新界東樓價指數報201.24點，按周亦升0.37%。不過港島及九龍的樓價表現則差強人意，港島樓價指數報186.84點，按周跌1.5%，連跌2周共2.41%。九龍樓價指數報181.19點，按周微跌0.01%。

北都區發展 利好新界兩區樓市

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，施政報告前市場已廣泛流傳發展「北部都會區」，消息利好新界兩區樓市，新界西樓價指數近4周持續於177點以上高位企穩，新界東樓價指數連續5周企穩201點上下。

值得留意，近5周計，新界西與港島樓價走勢分歧。新界西樓價指數四周升一周跌，累升2.59%，反觀港島樓價指數一周升四周跌，累跌5.8%。新界東樓價指數5周累跌1.81%、九

龍樓價累跌2.66%。

至於CCL最新報186.06點，按周跌0.11%，跌幅24周以來最小。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報188.06點，按周跌0.18%，連跌7周共2.73%。CCL(中小型單位)報186.27點，按周跌0.15%，連跌7周共2.39%。CCL(大型單位)報184.98點，按周升0.07%，連升2周共1.21%。黃良昇表示，展望整體樓價很快可以找到支持，並於高位企穩。

上季GDP升5.4%符預期 短期通脹壓力增

港全年經濟增長修訂為6.4%

本港經濟持續三季錄得增長，政府統計處昨公布，第3季實質本地生產總值(GDP)按年增長5.4%，與預估數值一樣，但增速比第2季減慢2.2個百分點，主要由於上半年增長較預期強勁，以及去年第3季的比較基數較高。因考慮到今年首三季合計按年增長7%，今年全年經濟增長預測修訂為6.4%，接近8月時覆檢的5.5%至6.5%預測範圍的上限。政府經濟顧問歐錫熊指出，只要本地疫情繼續受控，本港經濟在第四季應可實現穩健的按年增長，主要視乎外圍對本港貨物出口的需求及內部需求的因素而定。

●香港文匯報記者 莊程敏

本港經濟增長表現



●歐錫熊(中)稱，只要本地疫情繼續受控，本港經濟在第四季應可實現穩健的按年增長。

香港第三季GDP主要表現

項目	按年變幅
本地生產總值 (GDP)	+5.4%
私人消費開支	+7.1%
政府消費開支	+4.3%
本地固定資本形成總額	+10.8%
貨品出口 (離岸價)	+14.2%
貨品進口 (離岸價)	+16.8%
服務輸出	+4.2%
服務輸入	+4.5%

製表：記者 莊程敏

歐錫熊：恢復通關將利好明年經濟

香港文匯報訊（記者 莊程敏、殷考玲）本港遲遲未通關，政府經濟顧問歐錫熊昨表示，如果香港稍後能與內地恢復通關，相信對今年第4季經濟影響不大，而現時影響第4季經濟的更重要因素，是外圍對本港貨物出口的需求，以及本港正在改善的內部需求會否進一步增強。如順利恢復通關，對明年經濟增長會有明顯幫助，港旅遊業往後的表現，對本港經濟能否全面復甦有重要關係，因通關後訪港旅客能夠增加，將對本港復甦注入動力。

政府預測隨著經濟復甦及進口價格上升，令整體通脹壓力在短期內會增加。歐錫熊指，通脹壓力近期有上升趨勢，政府會密切留意，食品價格升幅近期未見明顯，當中個別項目如牛肉價格有上升，但豬肉價格同時有所下降，而10月份蔬菜價格亦有上升，但相信對通脹不會有大推升作用，實際情況有待10月消費物價指數公布。他表示，由於貨物進口價格上升，有可能會傳到零售層面，但基本通脹在今年餘下時間應維持受控。

廠商：將維持未能通關時運作

香港到明年3月已封關兩年，與內地的商貿往來受到嚴重影響，從事手套生產的凱盈集團董事總經理林曉盈昨日接受香港文匯報訪問時表示，未能通關對日常往來內地廠房有影響，但該集團已發展一套應對模式，利用來往兩地的車隔日來往香港和內地運送文件和樣板，雖然運輸成本較貴，但可解決未能親身上內地廠房的問題，有時客戶需要急切取得產品樣板，也可於24小時內起到樣板。

林曉盈坦言，「我差不多2年無上內地廠房了，很想念內地的同事。未能親身見面的日子，我們每天透過網上會議、以及比以前更頻繁的文件往來彌補不足。」

政府期望明年2月可達到與內地具規模的通關，林曉盈表示非常期待。她又認為，早前有商界提出設立「商務通道」的建議是好事，即使日後通關可上內地廠房，集團仍會保留利用兩地車往來香港和內地運送樣板和文件的方法以增加彈性。

不過，也有不少港商因為近2年未能返回內地，已經影響廠房運作。香港中華廠商聯合會會長、從事包裝和大量增值紙製品全球製造的華彩集團主席兼創辦人史立德表示，印刷工作中製成品的顏色是關鍵，過去需不時到深圳廠房處理事務，現在唯有不停將產品由內地運至本港，極為耗時。

史立德：年底最忙盼獲先行通關

對於政府指在通關初期會在廣東省先行，並以恩恤及商務客優先。史立德認為有關做法相當合理，可以幫助廠商，即使「健康碼」要實名登記，相信商家亦願意配合。不過，在廣東的港資企業估計涉及約2萬名廠商和員工，加上專業服務北上需求殷切，若商界每周只有1,000個名額會供不應求，希望初期每日至少有300至500個商界名額。另外他認為，明年農曆新年在2月初，很多廠商在年底須處理支薪和趕貨等問題，若能爭取12月讓廠商先行通關會更好。

政府指，最新預測反映今年實質本地生產總值仍將較2018年水平低約2%，實質GDP在第3季輕微上升0.1%。第3季整體貨物出口大幅增長；服務輸出溫和上升，但訪港旅遊業仍然幾近冰封，制約了經濟復甦的程度。受惠於本地疫情穩定、勞工市場情況改善和消費券計劃，與消費相關的活動進一步恢復；營商前景在過去一年有所改善，整體投資開支續見雙位數增幅。失業率進一步下降；基本消費物價通脹上升，但仍然溫和。隨著經濟復甦及進口價格上升，預料短期整體通脹壓力增加，但今年餘下時間基本消費物價通脹維持受控。今年基本通脹率預測由1%下調至0.7%，整體通脹率預測為1.6%。

期內，貨品出口總額同比錄得14.2%的實質升幅，升幅較第2季的20.5%有所放緩。貨品進口在第3季實質增長16.8%，而第2季的升幅為21.4%。服務輸出在第3季與上年同期比較實質上升4.2%，而第2季的升幅為3.0%。服務輸入在第3季實質上升4.5%，而第2季的升幅為10.6%。用作概括量度整體通貨膨脹的本地生產總值內含平減物價指數，在第3季較上年同期上升0.7%，而第2季則近乎沒有變動。

港消費及投資需求續復甦

歐錫熊指出，本港消費及投資需求在第3季繼續復甦，私人消費開支增7.1%；受惠於本地疫情穩定、勞工市場情況改善和消費券計劃，與消費相關的活動在第3季進一步恢復。然而，全球疫情反覆，外訪旅遊活動依然低迷，儘管已從去年低溫溫和上升。經季節性調整後按季比較，私人消費開支繼第2季實質增長2.0%後，在第3季增2.1%。同時，政府消費開支繼第2季按年實質增長3.0%後，在第3季升4.3%。他指「早前推出兩輪消費券的措施對刺激消費市道已起到明顯作用，預計到第4季仍有一定的正面反應。」

失業率料續跌 降速或放緩

本港失業率由年初的7.2%降至第3季的4.5%，跌幅相當明顯。歐錫熊認為，失業率下降速度亦較2003年沙士或2008年環球金融海嘯快，反映勞工市場調節能力有彈性。他預測，隨著經濟進一步復甦，失業率肯定仍有下調空間，但下降速度或較前兩季放緩。目前並無跡象顯示有結構性失業問題，指長期失業人士佔整體失業人口約4成，比率與以往相若。至於供應鏈出現瓶頸的問題，他認為情況在歐美等地影響較大，估計可能會延續到明年中或之後，但並無影響亞洲地區出口表現，相反市場因而對亞洲貨品需求增加，令本港貨物出口表現強勁。

變數仍多 短期樓價缺方向

另外，對於近日樓價有放緩跡象，歐錫熊指，樓價走勢受多方面因素影響，包括經濟整體狀況、外圍不確定因素，以及美國央行貨幣政策取向等，認為近兩三個月的樓價缺乏明顯走向，難以判斷樓價是否見頂回落，提醒市民留意，外圍情況轉變都會帶來風險。他又相信近日樓價下跌與港人移民無關，強調政府致力增加土地及樓宇供應，包括在施政報告提出，未來10年分別興建33萬個公營及10萬個私營單位，相信能滿足住屋需求。

分析：港本季經濟增長或放慢

香港文匯報訊（記者 馬翠嫻）受惠於本地疫情穩定、勞工市場情況改善和消費券計劃等，本港經濟連續三季錄得增長。不過，由於高基數效應，以至內地經濟增長放緩等影響，有經濟師預料第4季經濟增長有機會放慢，而明年亦需重點關注內地經濟表現、通脹情況、貨幣政策，以至美聯儲加息時間表等。

大新銀行高級經濟師溫嘉煒對香港文匯報表示，本港第3季經濟增速略高於該行預期的5.1%，料主要受惠內需復甦所帶動，加上政府派發消費券亦帶來正面作用。他維持第4季經濟將按年增長4.9%、全年增長6.4%的預測。

外國疫情反覆難免影響外需

政府提到營商前景在過去一年有所改善，溫嘉煒亦指，之前受疫情及社會事件影響令不少私人投資抱持觀望態度，隨著疫情及營商環境改善，這些私人投資亦正重新釋放。不過由於歐洲等地疫情表現

反覆或影響外需，加上內地嚴格的防疫措施以及限電、節能等政策也可能拖累內地對香港出口的需求，故料第4季經濟增長將放慢至4.9%。

明年重點關注內地經濟表現

他預期本港明年全年經濟按年增長2.3%，主要是今年復甦得較快，而明年重點關注內地經濟表現，若通脹升溫較快，內地有機會收緊貨幣政策，拖累本港經濟。目前未有將香港與內地完全通關的預期納入預測中，他解釋需視乎日後公布政策詳情，如通關時間表，以至配額限制等。

本港去年貧窮人口創自2009年有紀錄以來新高，溫嘉煒認為貧窮人口未必反映本港整體生活水平較差，他解釋，單計住屋是現時不少低收入家庭面對的困難，未來需關注政府對租金管制措施等。對於最新公屋輪候時間為22年新高，他認為目前公私營房屋都面對土地供應不足問題，未來公屋輪候時間或亦需要視乎土地供應情況。

美加息倘過快 港或出現走資

至於美國收水、日後加息對本港經濟影響，溫嘉煒指美國現時收水速度不算急，預期美聯儲或明年下半年加息，現時本港銀行體系結餘仍有逾4,000多億元水平，若美聯儲加息時間表快過市場預期，或造成本港資金有外流壓力，有機會令資產市場出現波動，另外亦需要視乎其他成熟經濟體對於加息的反應等。

星展香港經濟師謝家曦則估計，本港第4季經濟增長將介乎3.8%至4%，全年增約6%，低過政府經修訂後6.4%的預測。他解釋，第4季增長放緩主要受累高基數效應，不過隨著本地疫情持續改善，加上政府派發第二輪消費券計劃亦持續刺激消費市道。但他提醒醒內股市和樓市調整所帶來的負財富效應或會影響消費，另外亦需時觀察內地經濟表現，以至限電政策，會否影響本港出口表現等。