

受到多重不利因素夾擊，近月本港遭遇「股樓雙殺」。樓市近月持續下跌，差估署昨日公布的樓價指數顯示，9月按月再跌2.06%，為2018年11月後最大單月跌幅。指數已跌至超過3年半新低，並已連跌4個月，累跌6%，按年則跌9.04%，不少去年借九成按揭入市的上車客，已到達負債資產邊緣。展望後市，市場人士料樓市跌勢未完，第四季料再跌3%。另一邊廂，股市表現同樣令人失望，恒指今年來大跌7,970點，市值蒸發14.58萬億元，攤分在750萬市民頭上，相當於每人損失約194萬元。大摩昨再下調恒指目標，最差料見12,200點，即較現時再跌21%。股市樓市跌勢未完，小市民宜綁好安全帶，有市場人士建議政府再推短期措施支持經濟。

◆香港文匯報記者 蔡競文

樓價連跌4月 負資產瀕湧現

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月持續下跌，差估署最新公布的樓價指數顯示，9月按月再跌2.06%，為2018年11月之後最大單月跌幅，亦是超過3年半新低。樓價指數已連跌4個月，若與去年高位比，更已下跌9.04%，細單位跌幅更領先所有類別，較高位累跌超過一成，去年以九成按揭入市的上車客，不少已到達負債資產邊緣。業界對後市看法亦悲觀，料第四季按季再跌3%，全年樓價跌幅達10.81%，將是繼2003年下跌11.87%後，19年來最大的按年跌幅。

差估指數高位回落逾9%

最新數據顯示，9月私人住宅售價指數報362.1點，為2019年1月之後的新低，較8月的369.7點再跌2.06%，對比去年9月份的歷史高位398.1點，跌幅更達9.04%。值得留意，官方指數有所滯後，回顧上周五坊間樓價指數，即中原城市領先指數CCL最新報168.49點，對比去年8月時高位191.34，實際已下跌近12%，可見見往後官方數字亦會「跟跌」。

今年樓市跌幅幾乎集中在第三季，單一季樓價指數就下跌5.16%，總結首9個月樓價則累跌8.07%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，9月樓價指數主要反映8月成交，當時股樓齊跌，香港亦開始步入加息周期，由於9月時本港銀行上調按揭息率，樓市價量齊跌，預料未來公布的10月樓價指數跌勢會進一步加劇。由於樓價自去年高位至今已下跌約9%，若去年以九成按揭入市的上車客，很快將面臨負資產。

銀主盤年尾或見1000個

據中原地產統計，現時銀主盤放盤委託達200個，是13年新高，若樓價持續下跌，銀主盤數量將以複式遞增，至年尾或增至1,000個。陳永

傑認為，負資產及銀主盤量增加，已為樓市響起警號，若情況惡化下去，或會為金融機構造成衝擊。

事實上，按單位類型劃分，較常使用九成按揭上車的A類細單位(面積430方呎或以下)，最新9月差估指數只有398.4點，對比去年9月高位累跌10.23%，意味不少上車客或已成為負資產。由於下周美國將議息，再加息0.75厘機會甚高，香港息口料再上升。陳永傑說，若第四季欠缺樓市利好消息，以樓價每月下調2%的速度，料第四季樓價將下調6%，全年下跌15%。

另一邊廂，第三季樓市急速下滑，市民入市憂慮情緒升溫，持幣觀望，致使入市大減。港置研部董事王品弟分析土地註冊處資料，顯示第三季二手住宅錄8,101宗註冊，較第二季的12,320宗減少約34.2%，創15季新低。若按金額劃分，跌幅最誇張為價值1,000萬元以上成交，第二季因「財爺PLAN」曾按季急升近六成至2,475宗，但第三季「打回原形」，僅錄得1,263宗，按季大跌49%。

地產界料本季樓價再跌3%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，9月金管局調低壓力測試，樓市跌勢可望有所收窄，料下次公布的10月樓價指數有機會收窄至跌1.5%，但展望11月及12月，專才置業退稅在跌市中的短期效力有限，而美國持續加息，整體樓價在第四季料再跌3%，全年樓價料跌10.81%，將是繼2003年下跌11.87%後，19年來最大按年跌幅。

萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麟也指出，受股市下跌及經濟前景不確定性影響，預計短期內官方指數表現將繼續尋底，但相信全年官方樓價指數跌幅會在一成內。他預料整體成交量維持在低水平，預計全年一二手成交量50,000宗左右，創9年低位。

樓市利好及利淡因素

利淡因素	利好因素
1 政府預告已有足夠土地供應	1 中短期土地供應仍然緊張
2 環球經濟疲弱及美國持續大幅加息	2 失業率跌至3.9%
3 股市大瀉令市民身家縮水	3 政府持續放寬防疫措施及入境防疫安排
4 中美角力引發連鎖效應	4 金管局調低壓力測試門檻至2厘
5 地緣政治(包括俄烏局勢)及全球能源問題	5 吸引人才政策推出，如放寬買家印花稅
6 疫情下經濟仍未復常及人才與資金外流	6 本港銀行加息速度緩慢

市區地價受壓 土瓜灣7個月平25%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價下跌，地價亦無可避免受影響。市建局昨日公布，信置與招商局置地合組財團以23.88億元投得土瓜灣榮光街/崇安街項目，按可建樓面約27.86萬方呎計算，每方呎樓面地價8,571元，較市場預期下限低近一成。值得留意，市建局3月批出另一個同區項目，當時每方呎樓面地價11,382元，換言之該區地價在短短7個月後急跌約25%。

信置財團23.88億奪市建局項目

項目本月初收到7份標書，局方昨宣布由信置與招商局置地合組財團以23.88億元投得項目。翻查資料，此前市場對地皮估值介乎約26.5億至36.2億元，每呎樓面地價約9,500至13,000元，故今次成交價低過市場下限約9.8%。信置副主席黃永光表示，項目位置優越，交通四通八達，公司對香港及國家發展充滿信心。

項目佔地約30,957方呎，商住總樓面約278,615方呎，預計提供560伙住宅，單位面

積不可少於300方呎，半數單位面積須少於480方呎。消息指，招標條款列明當賣樓收益超過60億元起，中標財團便要向市建局分紅。商場部分首5年由發展商和市建局持有，分別佔商場權益70%及30%，5年後可出售。



◆信置副主席黃永光表示，項目位置優越，交通四通八達。資料圖片

綁好安全帶！股樓恐未跌完



◆業界已預料未來公布的10月樓價指數跌勢會持續。資料圖片

◆恒生指數昨漲110點，大市成交1,230億元。中新社



港股近13年新低 「摩笛」咒再跌21%

大市層面積極及消極因素

積極因素	消極因素
1 多個地區入境防疫限制放寬	1 俄烏衝突未見解決跡象
2 港股估值跌至超低水平，值博率變高	2 全球通脹持續，歐洲央行再宣布加息
3 港股成交回升	3 美國經濟回復增長，增繼續加息可能
4 企業業績不俗	4 內地疫情仍見反覆
5 美匯指數回軟	5 中美角力持續，芯片制裁影響將顯現

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股近月跌勢加劇，恒指跌至近13年新低，摩根士丹利昨日再度下調港股明年目標，「最熊」情景下，恒指可能低見12,200點，相當接近2008年金融海嘯的低水平，較昨日港股收市位15,427點，還低3,227點或21%。大摩指出，由現時至12月中央經濟工作會議，以及明年3月的兩會舉行為止，內地的政策尚未明朗，造成投資者傾向觀望，估計期間市況將受壓，影響外資短線對中資股的投資力度。

恒指「最熊」料見12200點

這是摩根士丹利在1個月內二度調低恒指目標預測，該行10月初曾將恒指明年中目標由21,500點下調至19,400點，到昨再將目標下調。該行預期，在「基本情境」下，恒指明年中目標由原來19,400點降至16,900點，相當於預測明年6月的市盈率8.5倍，並料恒指於2022年及2023年，每股盈利預測各升3%及6%。該行亦將國指明年中目標，由原來6,550點降至5,680點，相當於預測明年6月的市盈率僅7.5倍。若出現「最熊」情況，恒指更可能下探12,200點，相當於預測市盈率6.6倍，國指「最熊」則見3,840點。

大摩近年多次下調恒指目標，在去年底預估恒指目標為25,000點，踏入今年4月初率先下調至22,600點，到5月初再將目標降至21,500點，10月初降至19,400點。該行昨表示，再下調港股目標，是基於近來經濟環境的不明朗因素。除俄烏衝突、全球通脹、美國加息及疫情持續等因素外，大摩指，由現時至12月中央經濟工作會議，以及明年3月的兩會舉行為止，內地的政策尚未明朗，造成投資者傾向觀望，估計期間市況將受壓，影響外資短線對中資股的投資力度。

大市兩連升 科技股向上

雖然「摩笛」再奏，不過港股昨連連彈第二日，且連續4天有逾千億元成交，顯示港股估值吸引資金「撈底」。恒指昨升幅曾高達500多點，午後遇阻力，全日升幅收窄至110點，報15,427點，成交1,230億元。科技股普遍向上，帶動大市回升，主要因美匯指數回落。華盛證券經紀部董事李偉傑表示，若美元繼續反覆回軟，其實有利於港股，若預測進取一點，恒指有機會回升至近20天線，即約16,700點水平。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析指，目前美元DXY指數已回落至110以下，形成中短期反覆向下的趨勢，外圍避險意慾在回降。可假設港股階段性底部已有機會出現於25日的14,947點，但走勢上，恒指要升穿首個主要反彈阻力16,500點後，才可以確認階段性見底的假設。總體上對後市維持正面看法，但宜繼續保持警惕。

微觀點

全球新冠肺炎疫情持續，美聯儲進入加息周期，復加俄烏衝突陷入膠着，都加深全球經濟衰退情況，本港今年經濟表現亦不樂觀，上半年GDP負增長2.6%，近日股市樓市下跌情況加劇，市民身家大蒸發。

負財富效應打擊大

最新的第四季渣打中小企業商指數及標普全球香港特採經理指數(PMI)都預示香港未來營商環境進一步受壓。香港中華廠商聯合會會長史立德昨呼籲，新一份施政報告雖為香港經濟發展定下不同措施，惟短期情況令人憂慮，希望政府再推短期應急措施。

至於香港最新7月至9月失業率為3.9%，較上月公布失業率0.2百分點，重返疫情爆發以來低位，主要受當時本地疫情大致穩定及派發消費券計劃。然而，近日確診個案再呈上升趨勢，加上股市、樓市下挫帶來的負財富效應，市面氣氛恐怕會再受打擊。

企業市民水深火熱

受累未能「0+0」免檢疫入境，本港旅遊業「龍頭」康泰旅行社門市全線停運，以最小化成本營運，盼望捱到全面恢復正常通關為止。與此同時，政府去年因應疫情嚴峻而推出的「暫緩追租」措施在今年7月底屆滿，部分商戶隨即被業主入稟追租，加劇經營困難。而破產管理署公布數據指出，9月企業強制清盤呈請有43宗，按年升近半成。

面對經濟前景不明朗，本港通脹又升溫，9月綜合消費物價指數按年上升4.4%，為7年半高位，中電已預告明年有機會加電費，小市民生活百上加斤。作為急市民所急的特區政府，除繼續透過外訪說好香港故事，從而吸引企業、資金、人才重回香港之餘，亦應該採取短期措施「救近火」，如再度派發消費券、電費津貼補助、持續租金寬減等，惠及百業，提振經濟。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

港或需再出招「救近火」