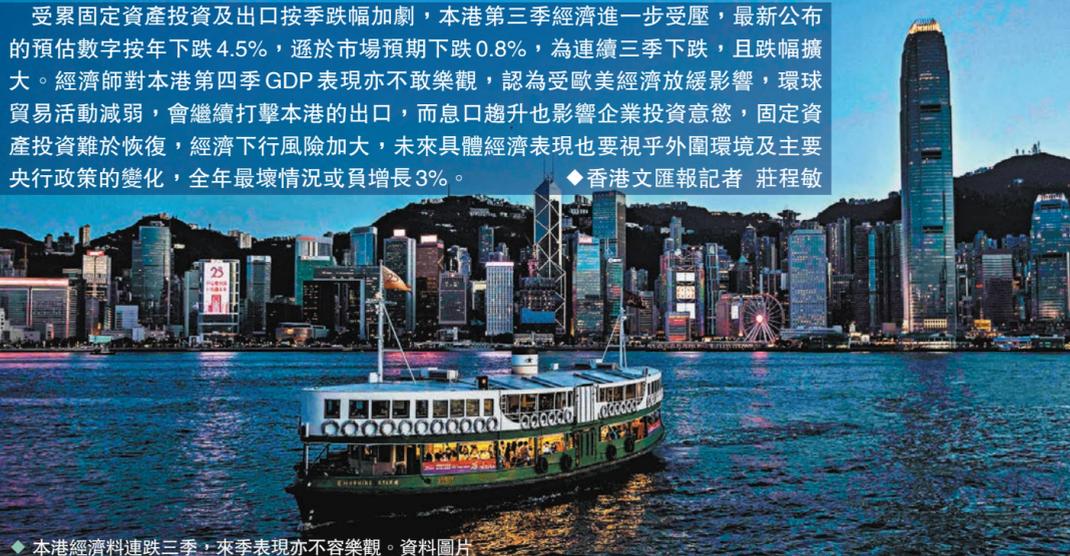


息口升打擊固定投資 歐美經濟放緩影響港出口 港GDP料收縮4.5%連跌三季



◆本港經濟料連跌三季，來季表現亦不容樂觀。資料圖片

受累固定資產投資及出口按季跌幅加劇，本港第三季經濟進一步受壓，最新公布的預估數字按年下跌4.5%，遜於市場預期下跌0.8%，為連續三季下跌，且跌幅擴大。經濟師對本港第四季GDP表現亦不敢樂觀，認為受歐美經濟放緩影響，環球貿易活動減弱，會繼續打擊本港的出口，而息口趨升也影響企業投資意慾，固定資產投資難於恢復，經濟下行風險加大，未來具體經濟表現也要視乎外圍環境及主要央行政策的變化，全年最壞情況或負增長3%。

◆香港文匯報記者 莊程敏

今年GDP連跌3個季度



政府統計局昨公布第三季經濟增長預估值，實質本地生產總值在第二季按年收縮1.3%後，第三季按年下跌4.5%。經季節性調整後按季比較，實質本地生產總值在上一季上升1%後，在第三季下跌2.6%。第三季GDP跌幅擴大，主要受累：本地固定資本形成總額按年實質下跌14.3%，較第二季2.1%的跌幅為大；同期，貨品出口總額錄得15.5%的實質跌幅，較第二季8.4%的跌幅加劇；貨品進口今年第二季下跌5.9%後，在第三季實質下跌16%；服務輸出實質下跌3.5%，而第二季則上升2.2%；服務輸入在今年第三季實質下跌4%，而第二季的跌幅為2.4%。

第三季私人消費開支按年實質大致維持不變，與第二季情況相同。按國民經濟核算定義計算的政府消費開支，繼今年第二季上升13%後，在第三季按年實質上升4.3%。

政府發言人：外圍繼續惡化

政府發言人指，展望未來，外圍環境顯著惡化將在今年餘下時間繼續為香港的出口表現帶來巨大壓力。主要先進經濟體通脹高企以及貨幣政策大幅收緊，將進一步壓抑環球需求。地緣政治局勢緊張及疫情發展也將添加下行風險。不過，近期政府放寬對訪港旅客的檢疫及檢測安排應有助服務輸出。本地方面，疫情大致穩定，勞工市場情況改善及消費券計劃會繼續支持消費需求，但金融狀況收緊及資產價格隨之受壓，將更大程度抵消這些正面影響。借貸成本上升將進一步壓抑固定資產投資。

恒生銀行經濟研究部主管兼首席經濟師薛偉昇昨表示，第三季GDP跌幅擴大，主要反映外圍環境進一步轉差及環球利率持續上升的影響。歐美經濟放緩，影響環球貿易活動。撇除通脹因素，第三季本

港進出口貨量按年跌幅擴大至逾15%。另一方面，環球主要央行持續收緊貨幣政策，息口趨升影響企業投資意慾。作為投資指標的本地固定資本形成總額繼續錄得按年跌幅。環球不明朗因素增加，也空礙了本地消費復甦的步伐。

他指，該行預期本地消費需求繼續回穩，但由於首三季整體經濟平均按年收縮3.2%，全年經濟或錄得負增長。目前仍預測今年本港經濟收縮0.8%，但本港經濟下行風險加大，意味預測存有調整空間，未來具體經濟表現也要視乎外圍環境及主要央行政策的變化而定。

消費氣氛弱 本季難轉勢

大新銀行經濟研究及投資策略部指，第三季經濟預估值創超過兩年以來最大幅度萎縮，跌幅多過該行預期的0.8%，按季亦下跌2.6%，市場原先預期為增長1.3%。本地固定資本形成總額亦下跌14.3%，是逾兩年來首度再現時雙位數跌幅，而即使有消費券支持，私人消費開支只能連續兩季達至按年持平，反映消費氣氛疲弱。

按初步數據估計，香港今年前三季經濟累積按年倒退達3.3%，以10月初情況來看，第四季相信難以完全扭轉劣勢，加上基數效應，該行估計本港經濟會再出現按年倒退，全年跌幅相信遠遜目前預期的-0.8%，有可能達-2%至-3%。

大新續指，內地經濟繼續受疫情及房地產危機拖累，加上環球收緊貨幣政策令整體需求降溫，本港第四季外貿活動或難有大幅改善；本地需求方面，利率急升料會繼續打擊私人投資和物業交投，而資產市場波動造成的財富效應，加上防疫隔離措施放寬後訪港旅客回升速度仍然緩慢，均不利消費復甦。

負資產大升9倍 近6年最高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港二手樓價今年累跌約9%，導致不少高位入市的業主跌入負資產行列。金管局昨公布第三季末負資產住宅按揭貸款錄533宗，較上季的55宗大增9倍，為2016年第二季的1,307宗後、近六年的季度新高。有按揭專家指出，近年市場上九成按揭使用率明顯增加，當樓價跌一成，無可避免在數字上計算的負資產個案會明顯增加，呼籲業主預留至少半年供樓儲備金提防斷供。

至於負資產住宅按揭貸款中，無抵押部分的金額由400萬元，增加至第三季末的5,900萬元。金管局又指，銀行自從2011年第一季起，並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄，反映目前實質按揭信貸風險仍低。

中原按揭董事總經理王美鳳分析，今年下半年起樓價向下調整速度加快，6月起與樓按相關的銀行同業拆息明顯逐步上升，以致7月份H按息觸及封頂息率後續升，加息陰霾下業主減價個案增多逐步推跌樓價，第三季樓價平均跌幅達6%，較上半年平均約2%跌幅明顯擴大，導致第三季跌入負資產的個案增多。

涉及按揭貸款額30億

金管局指，負資產住宅按揭貸款宗數由第二季末的55宗，增加至第三季末的533宗。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，而這類貸款的按揭成數一般較高。負資產住宅按揭貸款涉及的金額，由3億元增加

至第三季末的30億元。

至於負資產住宅按揭貸款中，無抵押部分的金額由400萬元，增加至第三季末的5,900萬元。金管局又指，銀行自從2011年第一季起，並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄，反映目前實質按揭信貸風險仍低。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦指出，第三季樓市受加息陰霾影響，買家入市持觀望態度。而新施政報告雖推出放寬合資格外來人才在港置業的印花稅，但屬中長期措施，同時香港與內地仍未正常通關，加上加息陰霾下，相信短期內樓市仍會回調，未來負資產個案料將繼續上升。

借9成按揭易變負資產

王美鳳指，今年樓價平均累跌約9%，而當中不同屋苑樓價估值跌幅介乎3%至跌穿10%不等，對

於樓價已跌穿10%的單位，新造九成按揭業主便會跌入負資產行列。值得注意的是，雖然負資產數字上升，但仍屬於低水平，加上銀行並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭紀錄，反映目前實質按揭信貸風險仍低。

曹德明補充，除銀行職員的住屋按揭貸款以及按揭保險計劃的貸款，購買資助房屋以及使用發展商按揭計劃的人士亦有機會跌入負資產行列，然而負資產未對用家帶來即時衝擊。



穆迪：未來六個月樓價或再跌10%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中原城市領先指數(CCL)顯示，香港住宅價格今年以來已累計下跌9.7%，惟跌勢仍有機會加劇。評級機構穆迪昨發表報告，預計未來六個月香港住宅價格將下跌5至10%，原因包括香港宏觀經濟復甦緩慢、利率上升及資本市場表現疲軟等因素。

穆迪又指出，雖然樓價下跌將

影響地產公司的銷售和現金流，但其資本結構將保持不變，多元化的業務構成可抵消房地產行業盈利能力下降的影響。

需求疲弱 內房續看淡

至於內地樓市方面，穆迪高級副總裁曾啟賢表示，雖然9月政府放鬆措施促進銷售，在市場對經濟增長與項目完工風險存在顧慮

的情況下，需求疲弱將導致房地產銷售繼續下滑。此外融資環境仍將緊張，因而會限制開發商的融資渠道。穆迪預料未來12個月全國合約銷售額會繼續下降，但因基數較低，降幅將逐步縮窄。

另外，穆迪續指，由於部分開發商持續面臨信貸困難，導致投資者信心削弱，因此10月境內債券發行疲弱。截至10月26日，10月僅有一家開發商發行了10億元人民幣的境內債券，而9月有7家開發商共發行了148億元人民幣的境內債券。穆迪針對受評高收益債券內房的亞洲流動性壓力子指標從8月的63.2%升至9月的65.8%。受評開發商未來12個月的再融資需求依然較高，自2022年11月1日起的12個月內分別將有約194億美元等值的境內債券和221億美元的境外債券到期或可回售。

恒指10月累跌逾2500點

香港文匯報訊（記者 殷考玲）內地官方製造業採購經理指數(PMI)再度跌至收縮區，拖累A股滬綜指昨日下午跌，港股亦不能倖免，恒生指數低見14,597點，再創逾13年半新低，收市前雖略為回穩，但仍挫176點，收報14,687點；不過科技指數則升29點，收報2,852點。大市成交1,309億元。整個10月份恒指累跌2,535點或14.7%。分析預期港股有機會已到階段性底部。

內房股暴跌 龍湖瀉23%

內房股成為領跌板塊。龍湖集團(0960)跌23.8%，收報10元，為表現最差藍籌股；碧桂园(2007)

挫9.8%；萬科(2202)和綠城(3900)同跌逾10%。

第一上海首席策略師葉尚志接受香港文匯報訪問時表示，以現時港股的跌幅來看，有機會已到階段性底部，短期或會喘一喘定，因過去4個月恒指已累跌逾7,000點。

港交所(0388)公布，昨日恢復恒生指數期貨產品的市場波動調節機制。期交所確認，外部供應商已完成軟件更新，並已進行一系列嚴謹的系統測試，恒生指數期貨、恒生中國企業指數期貨、恒生科技指數期貨、小型恒生指數期貨及小型恒生中國企業指數期貨，即日及下一個月合約的市場波動調節機制，將會於昨日的交易開始時恢復。

香港文匯報訊 金管局昨發表的統計數字顯示，今年9月份認可機構的存款總額沒有明顯變動，其中港元存款下跌1.1%，外幣存款則上升1.2%，香港人民幣存款在9月份上升1.0%，於9月底為8,577億元人民幣，跨境貿易結算的人民幣匯款總額於9月份為8,865億元人民幣，而8月份為7,942億元人民幣。

另外，由年初截至9月底計，存款總額上升0.6%，港元存款則下跌0.5%。存款變動受多項因素影響，包括利率走勢、市場集資活動等，金管局稱適宜觀察較長期趨勢，無須過度解讀個別月份的波動。

9月人民幣存款升1%

申請新酒牌公告
椰林苑
現特通告：陳小茹其地址為新界荃灣永順街38號海灣花園第一期購物商場地下G34至G36舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣永順街38號海灣花園第一期購物商場地下G34至G36舖椰林苑的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。
日期：2022年11月1日

申請酒牌轉讓公告
4號烤吧
現特通告：張碧心其地址為新界大埔大埔市地段139號翠樂街6號青泉雅居地下1-4號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔大埔市地段139號翠樂街6號青泉雅居地下1-4號舖4號烤吧的酒牌轉讓給張海珠，其地址為新界大埔大埔市地段139號翠樂街6號青泉雅居地下1-4號舖。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字樓酒牌局秘書收。
日期：2022年11月1日

上藥生物治療(香港)有限公司因發展需要，將進行儀器採購項目公開招標
1、項目介紹：
本項目招標內容為：
· 上藥生物治療(香港)有限公司因發展需要，將進行儀器採購項目公開招標
2、合格投標方的條件：
· 本港有效商業登記及公司註冊證明
· 有良好的商業信譽和健全的財務情況
3、標書索取方式：
向renyongyi@sphchina.com聯絡招標單位索取招標文件，招標單位將招標文件以文字版方式發送至各投標單位聯繫人的電子郵件。
4、投標地點和截止時間：
· 投標地點：香港新界沙田科學園三期15W座地下G01-02單位
· 答疑截止時間：2022年11月12日 下午15:00(北京時間)
· 投標截止時間：2022年11月12日 下午15:00(北京時間)，逾期送達的投標文件恕不接受。
聯繫人：Wing Ren
聯繫電話：(+852) 3798 8113
郵箱：renyongyi@sphchina.com

刊登廣告熱線
傳真
2873 9888
2873 0009

有關規劃許可申請的通知
現特此通知下列位處丈量約份第244約相關地段的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，擬議於蠟涌分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HC/11中的「綜合發展區」地帶的南面部份以及顯示為「道路」的地方作綜合住宅發展及略為放寬建築物高度限制，包括22個住宅單位，地積比率0.75、上蓋面積不多於25%發展，並擬議略為放寬1層開放停車場上加3層的建築物高度限制至1層開放停車場上加6層以容許分層式設計，並不會超出主天台高度不多於12米的建築物高度，符合核准圖的限制。
丈量約份第244約地段 - 2195, 1221 S.A.(Part), 2192 (Part), 1224RP(Part), 1208S.A.(Part), 1197RP(Part), 1197S.G.(Part), 1028S.A.(Part), 1033(Part), 1034(Part), 1046(Part), 1009 S.C.(Part), 1009 S.D.(Part), 1009 S.E. (Part), 993 RP, 1011 (Part), 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 S.A. (Part), 1016 RP, 1017 (Part), 1018 S.A., 1018 RP, 1019 S.A., 1019 RP, 1020 S.B., 1020 RP, 1021 S.B., 1021 RP, 1022 RP, 1029, 1030及1031。
Menhill Limited 和 Regional Limited
2022年11月1日