

PMDHK

市場環球概覽

14 / 09 / 2020



PMDHK

your life consultancy
HEALTH • CAREER • WEALTH

亞洲國家

資料日期：09/11/2020

名稱及代號	時間	指數	漲跌	漲跌幅	開收盤時間
日經指數(^N225)	02:15PM	23,406.49	▲171.02	+0.74%	台灣時間：08:00am-14:15pm
香港恆生(^HSI)	04:08PM	24,503.31	▲189.77	+0.78%	台灣時間：10:00am-16:00pm
上海綜合(000001.SS)	03:00PM	3,260.35	▲25.52	+0.79%	台灣時間：09:30am-15:00pm
上海 A 股(000002.SS)	03:00PM	3,417.02	▲26.72	+0.79%	台灣時間：09:30am-15:00pm
上海 B 股(000003.SS)	03:00PM	247.86	▲3.20	+1.31%	台灣時間：09:30am-15:00pm
深圳 A 股(399107.SZ)	04:29PM	2,264.97	▲36.62	+1.64%	台灣時間：09:30am-15:00pm
深圳 B 股(399108.SZ)	04:29PM	947.85	▲9.31	+0.99%	台灣時間：09:30am-15:00pm
南韓綜合(^KS11)	05:01PM	2,396.69	▲0.21	+0.01%	台灣時間：08:00am-14:00pm
星股海峽(^STI)	05:20PM	2,490.09	▼2.00	-0.08%	台灣時間：09:00am-17:00pm
馬來西亞(^KLSE)	04:59PM	1,504.85	▲14.73	+0.99%	台灣時間：09:00am-17:00pm
澳洲(^AORD)	02:40PM	6,038.90	▼51.10	-0.84%	台灣時間：08:00am-14:00pm
印度(^BSESN)	06:10PM	38,854.55	▲14.23	+0.04%	台灣時間：12:30pm-17:30pm

美加

資料日期：09/12/2020

名稱及代號	時間	指數	漲跌	漲跌幅	開收盤時間
道瓊工業(^DJI)	05:20AM	27,665.64	▲131.06	+0.48%	台灣時間：21:30pm-隔日04:00am
那斯達克(^IXIC)	05:15AM	10,853.54	▼66.05	-0.60%	台灣時間：22:30pm-隔日05:00am
史坦普指數(^GSPC)	05:20AM	3,340.97	▲1.78	+0.05%	台灣時間：21:30pm-隔日04:00am
費城半導體指數(^SOX)	05:15AM	2,136.37	▼1.41	-0.07%	台灣時間：22:30pm-隔日05:00am
羅素 2000(^RUT)	04:30AM	1,497.27	▼10.48	-0.70%	台灣時間：22:30pm-隔日05:00am
加拿大綜合(^GSPTSE)	04:20AM	16,222.46	▲37.14	+0.23%	台灣時間：23:30pm-隔日06:00am

歐洲

資料日期：09/12/2020

名稱及代號	時間	指數	漲跌	漲跌幅	開收盤時間
法國 CAC(^FCHI)	12:05AM	5,034.14	▲10.21	+0.20%	台灣時間：16:00pm-隔日00:00am
德國 DAX(^GDAXI)	11:45PM	13,202.84	▼6.05	-0.05%	台灣時間：16:00pm-隔日02:00am
英國金融時報(^FTSE)	11:35PM	6,032.09	▲28.77	+0.48%	台灣時間：16:00pm-隔日00:00am

二戰後新高 美赤字破3萬億 靠儲局低息減負擔



- 美國總統特朗普政府為應對疫情衝擊，救市措施累計數以萬億美元計，財政部旗下國會預算辦公室（CBO）預期，美國預算赤字2020年衝破3萬億美元，創1945年第二次世界大戰後最高水平；但聯儲局暗地護航，維持超低息環境，華府債務利息負擔為過去半世紀以來最少，美國仍有空間「泵水」撐市。
- 前日CBO公佈月度報告顯示，2020年全年預算赤字預測，將高達3.3萬億美元（約25.57萬億港元），佔美國GDP達16%，是1945年第二次世界大戰以來最高，亦遠高於2009年金融海嘯時期錄1.37萬億美元的預算赤字。

3月通過2萬億美元紓困2020

- 財年首11個月預算赤字，較去年同期規模激增三倍，因為華府面臨「收入懸崖」，即當局收入僅3萬億美元，惟支出按年勁升46%至6萬億美元，當中包括今年3月美國國會通過約2萬億美元紓困方案。
- 美國債台高築問題非一日之寒，過去多屆政府也未能妥善處理預算財赤；若預算赤字過大，有機會出現奧巴馬任內「財政懸崖」，聯邦政府陷財政危機，例如無法支付聯邦政府工作人員薪水，甚至聯邦政府停運等問題。聯儲局前主席格林斯潘上周四於美國全國廣播公司商業頻道訪問表示，對美國預算赤字高企感到憂慮。94歲的格林斯潘稱，華府於處理收支不平衡問題有點失控，當局有機會低估未來預算赤字規模。聯儲局主席鮑威爾早前也表明，當局推出救市措施的重要性，但強調美國預算赤字高企問題是不可以持續。
- 縱然美國預算赤字龐大，但聯儲局長期維持低息環境，有助華府度過今次難關，也有空間繼續推出紓困方案，泵水撐市。華府本財年首11個月的預算利息支出減少約一成，預期利息支出維持於50年來的低位。



舊經濟股帶動 科技股回升 美股杜指收市漲131點

- 美國股市三大指數上周五表現各異。杜瓊斯工業平均指數收市報27665點，升131.06點，升幅約為0.48%；標準普爾500指數收市報3340點，升1.78點，升幅約為0.05%；以科技股為主的納斯達克指數收市報10853點，下跌66.05點，跌幅約為0.60%。上周累計，3大指數同告下跌；其中，杜指累跌1.66%；標指累跌2.51%；納指累跌4.06%。
- 在個股走勢方面，瑞銀上周把電動車生產商特斯拉（Tesla）的目標價由每股160美元上調至325美元，漲幅超過一倍，但維持中性評級，利好特斯拉收市微升0.37%。另外，受惠疫情在家辦公的趨勢，令商用雲端需求強勁，甲骨文首季業績良好，惟股價下跌0.58%。
- 經濟數據方面，美國八月份消費物價指數（CPI）按月升0.4%，高於預期的0.3%升幅；按年升1.3%，高於預期的1.2%升幅。核心CPI按月上漲0.4%，高於預期的0.2%升幅；按年上漲1.7%，預期為升1.6%，高於預期。
- 投資者觀望聯儲局周二起舉行議息會議，彭博經濟研究分析指出，聯儲局本月議息後將按兵不動，但密切留意當局對美國經濟、通脹和利率前景預測，還有聯儲局採用新的平均通脹目標政策框架詳情。

疫情續困擾經濟 上周油價挫6%

- 市場繼續憂慮新冠肺炎疫情影響環球經濟，原油需求疲弱，但同時全球供過於求的局面持續，令油價變動不大。紐約期油收市報每桶37.33美元，微升3美仙或0.08%，全個星期計累積下跌6.1%。倫敦布蘭特期油收市報每桶39.83美元，下跌23美仙或0.57%，全周累跌6.6%。
- 美國能源信息管理局的報告顯示，國內原油庫存自7月中旬以來首次增加，其中俄克拉荷馬州庫欣的原油庫存上升至5月以來的最高水準，原油產量微升。
- 金價方面，紐約12月份期金收市報每盎司1947.9美元，下跌16.4美元，跌幅0.83%，上周累升0.7%。現貨金報每盎司1940.55美元，跌5.54美元或0.28%。有分析認為，中美以及中印關係緊張，支持金價短期將在高位徘徊，但除非發生大規模軍事衝突，否則金價暫難再維持升勢。
- 美國8月消費物價指數按月升0.4%，高過市場預期，但數據對美元影響不大，美匯指數報93.27，跌0.07%。美元以外其他外幣則走強，歐羅兌美元報1.1846，升0.26%，連升3日。歐洲央行總裁拉加德日前表示，在央行政策會議上討論過歐羅升值問題，重申央行工作是維持物價穩定，歐羅升值對物價帶來壓力，央行會小心注視情況。拉加德重申，央行政策不會針對匯價。自今年春季以來，歐羅兌美元升值8%，兌一籃子貨幣升值4%。
- 受英國脫歐憂慮拖累，英磅兌美元偏軟，報1.2796，跌0.07%。美元兌日圓報106.16，升0.03%；澳元兌美元報0.7284，升0.36%。



美元弱勢下

4大政策加快人民幣國際化

【人民幣走勢】美元弱勢下 4大政策助加快人民幣國際化

- 人民幣匯價過去兩周走勢強勁，但這波升幅的動力並非來自本身因素，主因是美元弱。不過，由於美元弱勢可能持續幾年，中國亦有計劃重啟人民幣國際化步伐，強化中國抵禦美國貨幣戰的能力，人民幣很可能已轉勢走強。

美元重挫 人幣或已轉勢走強

- 美元今年大幅貶值10%，皆因新冠肺炎肆虐，重挫美國經濟，總統特朗普為撐經濟，以保總統大選選票，不斷施壓聯儲局大手「放水」，儲局就以極緊急態度將利率急降至零，並火速開動印鈔機，短短半年間向市場注入3萬億美元。
- 此外，特朗普已推出至少2萬億美元的挽救經濟計劃，並可能再推2萬億救市大計，美國政府今年財赤將達破紀錄的4萬億美元，相當於GDP的18%，創歷史新高，預計明年財赤至少達2.1萬億元。
- 儲局瘋狂印鈔、政府財赤暴增，必有後患，除可能觸發惡性通脹、吹大金融泡沫後的爆破危機外，即時打擊了市場對美元信心，導致美元大跌10%，投機者更以全球都推動量寬和財赤急升，各國貨幣皆不可信為由，熱炒貴金屬如黃金、白銀，以及虛擬貨幣的比特幣等。與今年低位相比，金價升了33%，比特幣更暴漲近1倍。

中國加快人民幣國際化和削弱美元的招數，已初露端倪：

- 其一，讓人民幣有序升值。人民幣只有上升才有利國際化，吸引外國使用人民幣作貿易交易和投資。中央容許人民幣近期展現強勢，亦可視為一個訊號，不過升值應只許緩升，以免對貿易、金融市場等帶來不良影響。
- 其二，加快人民幣數碼化。內地正推動數碼人民幣試點，此與支付寶等工具的最大不同，是具有法定貨幣地位、安全性更高，而且一旦相關技術和法規成熟，就可推向國際，作為國際結算工具，將可使交易更快、更方便、更安全，並毋須經國際銀行匯款或結算系統，繞過美國操控的SWIFT結算系統的干擾。
- 其三，推動一帶一路國家更多使用人民幣。
- 其四，支持可以削弱美元的國際行動。IMF總裁格奧爾基耶娃（Kristalina Georgieva）7月時呼籲，擴大SDR（特別提款權）的使用，以助弱國舉債，中國央行行長易綱發文力挺。由於SDR獲全球認可，若加大在全球使用渠道，可成為美元替代品，故美國一直阻撓SDR擴大。

【日本股匯】股神巴菲特看好日股

- 安倍的下台消息雖令日本股市短暫震蕩，但與此同時股神巴菲特（Warren Buffet）卻宣布高調進場。在8月31日巴菲特90歲生日之際，旗下巴郡宣布買入五大日本商社分別超過5%股份，包括伊藤忠商事（8001.JP）、丸紅（8002.JP）、三菱商事（8058.JP）、三井物產（8031.JP）和住友商事（8053.JP），以8月24日消息披露時的股價計算，涉資高達62.1億美元。
- 商社是日本獨有的企業，類似香港從前的四大洋行，旗下業務十分廣泛，由原來的能源、礦冶、金屬到現在的食品加工、零售等，各行各業皆有涉獵。但商社的盈利能力卻不敢恭維，住友商事、三菱商事、三井物產的股東權益回報率（ROE ratio）分別為1.96%、7.65%、8.12%，丸紅過去一年更是錄得虧損，唯獨伊藤忠商事的股東權益回報率可達15%，可見商社未算是「很賺錢」的行業。
- 惟巴郡強調，對於五大商社的投資並非短期操作，而是長期投資，並將繼續買入，持股比率最高可達9.9%。何以股神要做這筆「賠錢」的買賣？外界分析認為，這是典型的「巴菲特式投資」，即買入估值折讓、派息穩健的企業，並長期持有。
- 以伊藤忠商事為例，其過去12個月的平均市盈率（P/E ratio）為9.1倍，遠低於行業平均水平的14.8倍，股息收益率為3.1%，過去5年來保持穩定派息增長，平均股息增長率高達12.5%，符合股神一貫的投資標準。再加上美聯儲局調整政策框架，允許通脹水平短期內高於2%，美元或有貶值風險，股神此時部署日本資產，亦有機會搭上日圓升值的順風車。
- 不過市場亦擔心日圓升值會給當地經濟帶來壓力，安倍辭職當日，美元兌日圓承壓，由106.7跌至105.2水平，本周回彈至106.2水平附近。瑞銀財富管理投資總監辦公室最新報告則指，短期內市場震蕩，日圓有可能進一步升值，日圓匯價年底料升至104水平；中長綫而言，鑑於日本貨幣政策突然收緊的機會甚微，日圓轉強將在100關口遇到重大阻力。報告還指，從持續角度來看，日本經濟並不足以承受1美元兌100日圓以下的強勢匯率。



工信部：5G用戶已達8000萬 19年數碼經濟規模35.8萬億元人民幣

- 工信部指出，中國5G用戶已超過8,000萬戶，數碼產業化基礎更堅實。
- 工信部訊息技利發展司一級巡視員李穎指出，中國數碼經濟發展步入快車道，實現跨越式發展。數據顯示，中國去年數碼經濟規模達35.8萬億元人民幣，佔GDP比重達36.2%，已為經濟高質量發展的重要支撐。
- 國家訊息中心副主席張學穎，新型智慧城市的建設要推動5G等新一代數碼科技，及實體經濟的深度融合，以大數據優化產業合作方式，創新數碼科技祇用，加快數碼經濟發展。

北京傳欲攪炒 TikTok寧關不賣 避免「顯得軟弱」 母企否認政府插手

- 美國總統特朗普稱當地時間9月15日字節跳動必須出售TikTok美國業務，不會延期。路透社昨引述消息人士指，北京寧願關閉亦不願出售TikTok，免得令中國公司「顯得軟弱」。字節跳動昨強調，中國政府從未提議過字節跳動停止TikTok在其他國家的業務，包括美國。
- 現時盛傳微軟及沃爾瑪合組成的財團，以及科技公司甲骨文兩大財團有意收購TikTok，造價估計是200億至300億美元（1,549億港元至2,324億港元），據報特朗普較為屬意甲骨文公司。
- 雖然特朗普一直向媒體稱，當地時間9月15日是最後交易日，但美媒彭博社昨指現時未知死線究竟是9月15日或是9月20日，原因是特朗普在當地時間8月6日（香港時間7日）才簽署TikTok必須在45天內達成出售協議的命令，故在條文上9月20日才是最後交易日。報道亦引述消息，各公司曾希望在9月20日達成交易協議，11月12日前正式出售，但隨着中國在上月底將TikTok的「基於資料分析的個性化資訊推送服務技術」列入《中國禁止出口限制出口技術目錄》，現時不確定能否交易。



華願修例換取死線延期

- 路透社昨引述三名消息人士指，中國政府相信強迫交易令中國政府及字節跳動「顯得軟弱」，故他們寧願看到TikTok在美國關閉，亦不願意看到公司被強迫交易。消息人士更指，如果中國必須為TikTok出售延期的話，他們願意修改《禁止技術出口清單》，來推遲字節跳動達成的任何協議。字節跳動回應指，中國政府從未建議公司關閉TikTok在美國或其他市場運作。
- 彭博社則引述消息，指字節跳動仍在考慮兩間美國財團的報價，相信有意在最後交易日前提交交易建議給特朗普。報道指，字節跳動希望找到方法取悅中美兩國。站在中國而言，割讓頂級技術資產給競爭對手美國會被視作「不愛國」；站在特朗普政府而言，部份貿易顧問正推動全面關閉TikTok，多於只是出售給美國公司。

華為包機赴台運走晶圓

- 除了TikTok，美國對華為的制裁令將於9月15日生效，華為面臨無晶片可用的情況。《自由時報》引述業界消息指出，華為旗下海思近日大手筆包一架貨機，趕在出貨期限前到台灣運走晶圓，提高備貨庫存量。報道引業界推測，專機費用約600萬至700萬元新台幣（折合約158.4萬至184.8萬港元），且未計關稅及兩地機場地面費用。此外，華為手機螢幕重要供應商三星與LG據報亦將停止供應華為高階智慧手機面板，華為未來將舉步維艱。

TikTok 風波

- 7月23日** 美國國務卿蓬佩奧發表演說，宣佈對中國的態度轉為「不信任及要查證」
- 8月1日** 特朗普表明禁制 TikTok，微軟傳出有意收購
- 8月3日** 特朗普容許微軟及其他美企在 9 月 15 日前收購 TikTok
- 8月4日** 特朗普稱 TikTok 與美企完成交易後，美國政府應收佣金
- 8月5日** 內媒爆 TikTok 母公司字節跳動拒絕在 9 月 15 日前交易
- 8月7日** 特朗普簽行政命令，45 天後禁止所有國民與 TikTok 交易
- 8月16日** 特朗普簽行政命令，要求字節跳動須在 90 日內完成出售及分拆 TikTok 美國業務
- 8月18日** 科技美企甲骨文公司傳有意洽購 TikTok
- 8月24日** 字節跳動入稟美國法院，挑戰 8 月 7 日特朗普的行政命令違憲
- 8月28日** 中國商務部及科技部公佈，將 TikTok 「個性化資訊推送服務技術」列入禁止出口目錄，故交易要由中國批准
- 9月11日** 特朗普表明 TikTok 交易期限不會延長，TikTok 一是關閉，二是出售

資料來源：《蘋果》資料室



海港城 | 趕限期前用優惠券 逾百市民食肆外排隊 GUCCI再現人龍



- 九龍倉置業（1997）旗下海港城及時代廣場，推出第二輪消費換領優惠券獎賞活動「Always Rewarding」，在海港城每消費滿1,000元，即可獲100元購物優惠券及50元美食優惠券，優惠期明日屆滿。
- 記者在海港城直擊，見到不少人都手拎優惠券，在不同的食肆門外排隊；其中，蛋糕店Lady M及當文歷餅店門外，均有近百人排隊。
- 據政府最新統計，7月的零售業總銷貨值的臨時估計為265億元，按年跌23.1%，已連跌18個月，其中受影響最大的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，7月份跌幅達53.7%。
- 不過記者在現場所見，珠寶行門外有行人停留駐足；名店GUCCI門外亦有逾20人排隊。



屋苑紛錄低 市價承接

- 疫情稍趨放緩，準買家加快入市步伐，推動睇樓量上升，惟各屋苑仍以低市價成交主導，大角嘴富榮花園中層，以每呎約11993元沽，低市價約3%；鰂魚涌太古城錄投資者沽貨，一個高層戶以2640萬易手。
- 大角嘴富榮花園2座中層D室，3房間隔，面積約592方呎，以居二市場價710萬成交，呎價約11993元，低市價約3%，買家為家庭客。
- 由投資者持有的鰂魚涌太古城青松閣高層A室，面積1114方呎，為3房1套間隔，以2640萬易手，呎價約23698元，屬市價水平，買家為用家。王秀芬續指出，上址同類放盤約有30伙，叫價由2500萬至3000萬。
- 屯門兆康苑錄連環成交，其中，該屋苑B座低層5室，面積534方呎，為3房間隔，以自由市場價524.5萬成交，呎價約9822元，創該屋苑今年以來成交價新低，買家為區內租戶。另外，龍超君亦指出，該屋苑亦錄高價成交，為O座高層8室，面積約568方呎，為3房間隔，以自由市場價608萬售出，由於單位屬大單位，造價為今年以來新高。
- 海麗花園2座高層連天台特色戶，面積426方呎，為兩房間隔，以505萬成交，呎價約11854元，低市價約3%，買家為區內新盤向隅客。
- 元朗合益大廈連錄兩宗成交，其中中層D室，面積159方呎，原則為開放式間隔，以266萬承接，呎價約16730元；另一成交為同層K室，面積為159方呎，以268萬易手，呎價16856元。
- 長沙灣碧海藍天3座低層D室，面積505方呎，屬2房間隔，獲區內客以850萬承接，呎價約16832元。



「林鄭Plan」綁死樓奴 「高按」宗數爆升1.5倍至逾3萬宗

- 受疫情衝擊，嚴峻的經濟局面擺在眼前。不過，特首林鄭月娥去年施政報告突然「派糖」，放寬按揭公司提供的按揭計劃樓價上限，將首置人士買樓首期大減，過往買1,000萬元以下住宅，由6成按揭增加至8成，800萬元以下物業更可承造9成高按，俗稱「林鄭Plan」，以打動「上車」和換樓人士歡心，推行政策圖令「民有恆產」減低動亂之心，用供樓綁死上車客。一年過去，樓價介乎801萬至1,000萬元的成交比例，由一年前不足10%，躍升至本月17.1%的歷史新高。選用高按成數入市宗數由前年1.3萬宗承升至去年施政報告後逾3萬宗水平。

800萬至1,000萬成交升至17.1%創新高 按揭宗數按年增1.4倍

- 按土地註冊署及利嘉閣資料，去年10月，801萬至1,000萬元的二手住宅買賣登記有255宗，佔二手整體成交2,851宗的8.9%。新按揭政策實施後，不少人因為按揭放寬，就利用同一筆首期，購買樓價較高的大單位，令該類樓價成交年內急升。最新9月份（至9月7日），801萬至1,000萬元的二手成交錄145宗，佔整體847宗的17.1%，創出歷史新高。
- 根據香港按揭保險數據，2019年10月至2020年7月新批出按揭達33,695宗，比去年同期的13,804宗多出1.4倍。金額方面，去年10月至今年7月批出按揭額1,770億元，比去年同期的550億元多2.2倍，平均計，每宗成交批出按揭額525萬元。

- 另一方面，放盤業主取態亦有改變，根據中原地產研究數據，去年9月該行錄得16,394個二手放盤，當中有8,289個屬1,000萬元以下，佔比50%。至今年9月，二手放盤量急升至24,311個，1,000萬元以下則錄13,374個，佔比55%，即一年間千萬以下放盤急增逾5,000個。當中，頭10個最多千萬放盤的屋苑集中新界區，如元朗尚悅，最新有267個1,000萬元以下放盤，是新一個「上車樂園」。
- 自去年「林鄭Plan」出台，在同一筆首期上，上車客可承造的按揭比率大增，部份人心雄買中產樓，用盡新plan承造高成數按揭。鰂魚涌太古城是全港指標屋苑之一，主打中產市場，單位樓價動輒過千萬元，以往並非一般上車客首次置業的目標，新按揭就令太古城1,000萬元樓下單位更加搶手。翻查資料，過去一年，太古城錄得91宗樓價1,000萬元或以下買賣合約登記，比對上一年全年的46宗，急增超過一倍數目。
- 記者直擊太古城其中一個千萬以下放盤，中原地產太古城區資深區域營業董事趙鴻運表示，該類千萬以下單位放盤在太古城幾乎絕跡，全個屋苑現有492個放盤，計及2個凶宅，屋苑1,000萬元以下放盤只有15個，所以他形容為「恐龍盤」。單位位於太古城南海閣低層E室，實用面積488方呎，2房間隔，裝修新淨明亮，廚房改作開放式設計，一室更為光猛。其中一間睡房門由對廳改為向走廊，令客廳變得更闊，傢俬擺位亦更容易。
- 趙鴻運指，業主原本將單位放租，租約完結後，在今年3月首度放盤，最初叫價1,040萬元，及後5月時疫情暫時緩和，就將叫價調升回1,200萬元，結果在7月疫情再爆發，就減回1,000萬元，最終到8月見仍未售出，最新降至980萬元待售，呎價20,082元。

二手住宅買賣登記

月份	801至1,000萬元		所有二手宗數
	宗數	比例	
201910	255	8.90%	2,851
201911	506	13.20%	3,836
201912	335	12.60%	2,665
202001	308	13.60%	2,266
202002	419	14.40%	2,911
202003	544	15.80%	3,433
202004	516	14.40%	3,584
202005	814	16.00%	5,079
202006	836	16.40%	5,098
202007	780	16.50%	4,736
202008	589	17.00%	3,470
202009*	145	17.10%	847

*數字截至9月7日

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

新批出按揭保險

月份	宗數	金額(億元)	平均每宗批出金額(百萬元)
2018年10月至 2019年7月	13,804	550.79	399
2019年10月至 2020年7月	33,695	1,770.72	525.5
升幅	1.44倍	2.2倍	

資料來源：香港按揭保險

新按揭下購太古城2房首期少「3球」

- 在以往未有新按揭前，上車客購入該單位最多只可承造5成按揭，首期支出要490萬元，而新制下，可承造8成按揭，首期只要196萬元，即首期足足少近300萬元。不過，買家每月供款則大幅增加，假設還款期30年，按息2.5厘，舊制下買家每月供款19,756元，而新制供款就增加至31,610元。
- 事實上，近期二手樓劈價盤湧現，尤其大單位越賣越平，均與「林鄭Plan」有關。青衣龍頭屋苑之一的灝景灣，上月錄得的7宗三房成交，其中3宗不約而同「齊頭」以1,000萬元售出。疫情重挫本港經濟，市民換樓意欲受打擊，令1,000萬元以上大單位承接力疲弱，部份業主調整策略，願劈價至1,000萬元內，一來方便買家借到盡入市，自己亦較易出貨。
- 區內代理透露，上月以1,000萬元賣出的灝景灣1座低層三房戶，實用面積666方呎，買家是一對租樓住的夫婦，由於首期預算有限，樓價不能高於1,000萬元，而業主本身在美孚新邨租樓住，灝景灣物業則由夫婦聯名持有，兩人希望甩名再入市，惟單位原本叫價1,250萬元，放盤兩個月仍未獲承接，最終狠劈250萬元，至1,000萬元售予該對租樓夫婦。買家一償所願透過「林鄭Plan」入市，最高借盡八成按揭，在中產屋苑買三房「上車」，首期最少慳200萬元。
- 政府去年推出放寬按揭措施消息一出，即惹起市場熱議推高樓價。不過，本報統計部份受惠「林鄭Plan」的中小型住宅，過去近一年樓價不升返跌。天水圍嘉湖山莊現時平均呎價10,847元，與「林鄭Plan」推出前一個月的平均呎價10,864元比較，幾乎原地踏步。沙田第一城樓價更跌近4%。
- 政府放寬首置按揭保險後，申請人數大幅增加。今年6月份，新批出按揭保險宗數及金額分別達5,472宗及294.5萬元，創近十年新高。中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年第三季，中原客戶申請高成數按揭比例高達47%，創按季歷史新高。
- 香港經濟正處下行狀況，以高成數按揭上車的買家恐成負資產高危一族。王美鳳坦言，借入八、九成樓按，風險的確較六成樓按為高，倘樓價下調多於一成，已墜入負資產範圍。但她認為政府已作多方平衡，由於目前樓價非常高，若政府不放寬按揭成數，市民難以置業。而首置按揭本身設壓測等多重把關，一旦樓市逆轉，買家防守力亦較強。她又指，即使在疫情影響下，自政府放寬按揭上限後至今，本港樓價跌幅不足1%，故相信負資產不會惡化，並預計隨着疫情緩和，樓價會輕微升彈，第四季升幅5%內。

【國泰危機】國泰上半年員工減約1200人 內部熱傳「裁員準則」、航空公司裁員兩成不少見

- 國泰航空（00293）確認旗下兩家航空公司國泰航空、國泰港龍航空，均不參與第二輪保就業計劃，由計劃涉及不裁員條款，國泰航空決定等同宣布部署裁員。受累疫情令國泰客運幾陷停頓，國泰航空上半年虧損99億元，因應人員流失，國泰至6月底全球僱用逾3.3萬人，較去年底公布的3.42萬人少1200名，參考環球航空同業，即使收取政府津貼，但長期經營受阻下，不少航空公司都裁員20%或以上。
- 國泰航空行政總裁鄧健榮向國泰員工發內部通訊，解釋當有最終方案將向同事交代，籲同事耐心等待，不過國泰員工間「裁員準則」消息滿天飛。
- 國泰員工間流傳國泰會在10月先裁減機師、機艙服務員等前線營運員工，12月再裁總部員工，惟消息未獲國泰資方證實。
- 另外，國泰機艙服務員之間流傳部門將以員工CPP（服務評分）、執勤率、飛行時數、紀律行動和時薪為準則，為所有機艙服務員設評分，再為裁員劃線，並指國泰擬將資深機師的自願退休計劃，擴大至資深的機艙服務員。
- 全球航空公司連環「瘦身」，多間航空公司相繼大削營運成本。新加坡航空旗下3間個品牌，新加坡航空（Singapore Airlines）、廉航酷航（Scoot）與勝安航空（SilkAir）將合共削減4300個職位，佔員工總數約2成。澳洲兩大航空公司澳洲航空（Qantas Airways）及維珍澳洲（Virgin Australia）亦計劃裁員。澳航日前宣布裁減2400個外判地勤職位，連同此前裁員，估計澳航自4月裁員約8500人，佔人手約3成。阿聯酋航空（Emirates Airline）行政總裁於7月接受外媒訪問時透露，可能裁員最多15%人手。根據年報，以截至3月底約有6萬名員工計，相當於縮減約9000人。另外，歐洲大型國際航空公司之一的英國航空（British Airways）於4月底時表示計劃減少1.2萬人，相當於三分之一的人手。



上半年員工減1200人

國泰內部熱傳「裁員準則」炒兩成如行規？

國泰集團次輪「保就業」申請 **hket**
香港經濟日報

不參與：

國泰航空
國泰港龍航空

參與：

香港快運（HKExpress）
華民航空
國泰航空貨運站
香港地勤服務
國泰航空飲食服務

海外航空公司裁員、無薪假行動 **hket**
香港經濟日報

新加坡航空	削 4300 職位，佔總員工 20%
英國維珍航空	削逾 4000 人，佔總員工 40%
澳洲航空	削逾 6000 人，佔總員工 30%
美國聯合航空	7400 員工自願離職，1.6 萬名員工無薪假
美國航空	無新津貼，或裁員 1.9 萬人



打工仔「永久離港」提早取走MPF個案增 1年多累計提走逾61億強積金

- 積金局截至今年首季的數據，打工仔以「永久離港」提早取走強積金（MPF）逾 7,600宗，按年上升約一成；涉及金額12.95億元，較去年同期的9.8億元驟升32%。如放眼較長綫，自去年初至今年3月底的過去一年多，累計總共有3.8萬宗申請，合共提走逾61.4億元。有分析更指上述「走資」創历史新高，或跟新冠肺炎及社會事件引爆移民潮有關。不過，積金局非執行董事陳鑑林今晚回應本報查詢指，若成員因移民等理由，而提早取走MPF，仍算是正常，供款人毋須過份解讀數據；況且，以強積金的總規模現已達一萬億元，按理提早取款所佔的比重有限，最重要是成員並未作虛假聲明，訛稱永久離港等。