



2012年是瑪雅人預言的世界末日，是真是假拭目以待，但對於地產商、代理等，明年樓市前景確是一片灰暗。歐債危機欲斷難斷，歐美經濟仍存隱憂，加上港府頻頻出招遏樓市，銀行近期又屢加按息，本港二手樓市早已全面冰封，近期二手交投更跌至近3年低谷。新盤群起減價散貨，已預示樓市「不爽」。交投放緩，地產代理已經「吊鹽水」，更有學者大膽預告明年樓價將瀉逾三成。本報記者找來地產發展商、代理、專家學者等為樓市把脈，探討明年樓市何去何從。各界不約而同睇淡樓市，2012年，本港樓市恐進入黑暗時期。

■香港文匯報記者 顏倫樂、李永青

專家把脈

# 港樓市 跌勢難逆 面臨黑暗期

## 早已踏入跌市周期 港版末日博士

香港文匯報訊 歐美經濟遲遲未見改善，加上部分地產發展商估計樓價會下跌，令人擔心明年樓價可能會偏軟。有港版「末日博士」之稱的交通銀行香港分行首席經濟及策略師羅家聰認為，對明年全球經濟表現不敢樂觀，要小心防範歐債惡化、亞太區資產泡沫和美國樓市回軟等大風險，而外圍經濟欠佳，港企必定受到影響，本港樓市亦難以獨善其身，料明年樓價可能跌逾20%。

### 樓價兩年內恐挫四成

羅家聰向本報指出，現時香港樓價仍處於很昂貴的水平，樓市必會作出調整，而根據歷史水平來預測，一般跌市周期都在3年左右，而香港樓市從6月起已步入為期3年的下跌周期，未來1至2年樓價可能大跌四成，建議市民買樓不如租樓，而羅家聰其本人亦是「講到便做到，目前租樓居住」，建議可待3年後才考慮入市。羅家聰表示，現時香港經濟已受到歐美經濟不景氣之影響，不少商人已感到生意難做，在此情況下，明年樓價下跌幅度會較大，相信跌幅可能至少20%。

羅家聰表示，香港作為外向型經濟，外圍經濟好壞對香港經濟影響甚深，歐債危機日益惡化，加上資金已有流出亞太區的跡象，預期亞太區的資產泡沫正面臨爆破風險，資產價格便會跌得好厲害。



恒地 李兆基  
貨疏則爽 貨多則不爽



新世界 鄭家純  
期望樓價 長遠可保持平穩



新地 郭炳江  
樓價有上有落 實屬正常



長實 趙國雄  
人行下調存準率 有利本港樓市



嘉里 朱葉培  
估計明年樓價 有10%跌幅

## 地產商多數睇淡

香港文匯報訊 不少地產商於上月紛紛公開表示睇淡後市，其中恒基(0012)主席李兆基就發表「不爽論」，預期樓市「一年半載都不會太爽」，而新世界鄭家純、嘉里朱葉培等亦於之後的公開場合，不約而同預測明年樓市勢回落，幅度更達10%以上。

人稱「四叔」的李兆基上月初表示：「貨疏則爽，貨多則不爽」。表示近期樓市雖平淡，但未來住宅供應偏多，相信有一年半載都「不會太爽」。不過，他認為買樓可以保值，雖然樓價「唔多爽」，但相信本港樓價不會大幅下滑，長遠仍看好。

### 鄭家純朱葉培：樓價將跌10%

新世界(0017)董事總經理鄭家純對樓市亦睇淡，上月底表示，因港府不斷賣地，供應增

加，地價有回落跡象，使市民觀望後市發展，近日交投亦相對淡靜。加上外圍經濟不穩，使本港樓價出現下調壓力。不過，本港對住宅物業需求仍大，加上政府不希望樓價大幅下滑，長遠以言樓價仍可保持平穩，但短期可能會下跌10%。

嘉里發展執行董事朱葉培亦指，受歐洲經濟不景拖累，本港樓市承受壓力，以今年樓價高峰期作指標，估計明年樓價會有10%跌幅，但本地經濟穩定，樓價會逐漸向下調整；反而成交量影響較少，因始終供應不多。英皇集團(0163)執行董事張炳強日前更指，政府加強推地，中小型物業價格會有壓力，部分較偏遠單位樓價可能下跌達到兩至三成。

### 趙國雄：6大央行出手有利樓市

長實執行董事趙國雄表示，全球6大央行聯手救

市，令港股急升過千點，加上人行調低存款準備金率，增加資金流動性，為本港樓市帶來正面信息，料來年樓價有望向上，除非經濟急劇走下坡。

### 郭炳江：樓價有上有落屬正常

新地副主席郭炳江表示，歐債危機下本港樓市仍然穩健，雖然上季負資產住宅按揭宗數上升超過30倍，但相信是有公司為員工提供90%按揭所致，樓價有上有落亦是正常，不擔心負資產個案會大幅增加至98或03年時候的高水平。

華人置業副主席劉鳴煒亦指後市「唔易睇」，雖然受到環球金融不穩定因素及歐債危機等負面消息影響，樓市難免受到一定影響，不過相信市場對新盤仍有需求，相信短期半年至一年內，走勢不太悲觀。

## 關焯照：跌市先兆已呈現



關焯照大膽預言，若歐豬爆發，樓價跌幅將達30%以上。

香港文匯報訊 對於明年樓市預測，經濟學者關焯照直言：「下半年樓價肯定繼續跌，跌幅至少10%至15%，若果歐豬經濟問題爆發，就會好似當年的雷曼或金融風暴，樓市無可避免受波及，跌幅將達30%以上。」

關焯照表示，明年的經濟將繼續受到外圍負面因素拖累，歐債危機正不斷惡化，「好多炸彈等住爆！」他舉例，歐債危機近期已擴散至東歐及北歐各國等非歐元區成員國，其中匈牙利政府最近向國際貨幣基金提出求財援助、奧地利、比利時及荷蘭的信用違約掉期急升。此外，美國經濟增長亦放緩，內地面對外圍急劇變化，亦不可能獨善其身。

### 歐豬尚爆發 樓價瀉三成

關焯照警告，只要上述問題惡化，明年經濟很大機會陷入衰退。事實上，本地樓市最近亦出現各項「先兆」，暗示前景令人擔憂。第一個訊號，發展商群起推盤，而新盤開價偏保守，甚至低於市價水平；第二個訊號，業主不肯減價，買家不願接貨，交投持續膠着；第三個訊號，銀行收緊借貸，估價縮水，並有意繼續加息。

預測明年樓市不樂觀，關焯照相信，豪宅與中小型單位的樓價差距將擴大，樓市「兩極化」現象將更加嚴重。由於睇淡明年樓市，關焯照不建議市民現階段買樓，「經濟衰退下，樓市實走唔用，你睇發展商近排都不斷賣樓套現，我係業主都會賣，儲定一筆錢抗衝，但有無人敢接貨又另一回事，而家市況咁差，買家肯定殺價一成以上。」

## 施永青：推地政策制約樓價



施永青表示，樓市陷入跌軌已相當明顯。

香港文匯報訊 地產代理界方面，對於後市睇法亦不樂觀，中原集團創辦人施永青表示，不看好未來一年樓市，即使物業屬於較「穩陣」的投資工具，令樓價不至於急速下挫，但樓市陷入跌軌已經相當明顯。其餘三間龍頭代理行對後市睇法亦不樂觀，最悲觀更預測明年成交量對比今年下跌兩至三成，樓價跌一至兩成。

### 交投恐跌三成 美聯促撤額印

施永青再說，受到歐美債務危機影響，全球經濟前景不穩，本港樓價難以回升，認為政府推地應具彈性，不應該保持年初推地制約樓價的政策。另外，第4季交投放緩，與銀行收緊按揭有關，施永青建議，政府應限制銀行最少貸款給本港按揭

業務的比例，以保障本地用家不會受到影響。

美聯集團副主席兼副董事總經理黃靜怡表示，政府復建居屋及落實推出限呎地，令細單位供應大增，令大型單位供應仍然緊絀，明年細樓及豪宅售價趨兩極化，而實施一年的額外印花稅措施已見成效，稅項遏抑樓市正常需求，建議政府撤回。

### 伍創業料明年調整期長

香港置業高級執行董事伍創業表示，明年首季樓市將繼續被歐債危機的陰霾所籠罩，全年則要視乎外圍經濟的走勢而定，但整體下跌的趨勢無可避免。估計明年樓價較今年將再跌一至兩成，交投跌幅更達兩至三成。他更說：「2012年應該會係一個較長時間的調整，負面多，大方向都係困難中摸索。」

利嘉閣總裁廖偉強表示，預計息口仍會繼續上調，加上歐債問題未解決，內地經濟亦出現不利因素，明年樓市將在低位徘徊，他又指，今年下半年交投急跌，估計因此拖累全年只會得8萬多宗成交，明年情況差不多，估計交投更只會得7萬多宗，預測中小型物業下跌幅度更深，達10%至15%，豪宅下跌5%至8%。



羅家聰指出，外圍經濟差，本港樓市難獨善其身。

## 分析員獻策：視市況才復建居屋



顏偉洪建議政府復建居屋的數量，應根據市況而定。

香港文匯報訊 資深地產分析員顏偉洪認為，本港樓價跌幅不會太多，預料未來6個月樓價跌10%至15%。至於政府復建居屋對樓市之影響，他則說，政府不應限制復建居屋數量，應根據市況作決定。

顏偉洪認為，現時本港樓價表現較2008年差一點，但也不算太差。他說，香港經濟較易受外圍情況影響，所以不需要長遠房屋政策來捆綁自身發展，即使制訂長遠房屋政策，亦需要因應香港經濟走向，適時作出調整改變。

他又指出，目前本港失業率較低，供樓人士又享受着低息環境，故不會輕易將單位出售、待日後息率上升及受額外印花稅等限制下才買回。同時，發展商有能力提供低息按揭，所以一手市場交投會較二手旺，二手市場成交差。不過，一手市場成交較多，也不能填補二手交投，經紀行業轉差，定會再有經紀行面臨倒閉。

### 張一鳴：新盤劈價停不了

另外，Neutron INV Partners創辦人兼首席投資總監張一鳴指出，近期地產商不惜以劈價換成交，全連「散貨」，發展商劈價舉動較想像中「勇」，只可惜目前經濟轉差，環球資金收緊，前景難有改善，料是次新盤緊貼二手訂價只屬「試水溫」，不排除未來會進一步劈價。三星證券地產分析員黃智亮更表示，料明年樓價會較現水平再下跌一成，同時新盤不但要跟同區新盤競爭，亦面對同系二手樓盤夾攻，壓力不可言輕。