



今時不同往日 樓市「撈底」要小心

恐疫情過後 才展新跌勢

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)
03年「沙士」令樓市大瀉，事隔10年後，新的H7N9疫情又來勢洶洶，市民不免會將兩個時段互相比較。有學者指，若本港真的爆發疫情，勢必影響樓市交投，原本「低無可低」的交易情況會更加冷清，最令人擔憂的是，今次的跌幅在各項外圍因素支撐下，可能不會如沙士那麼大，「撈底」願望落空；甚至可能出現與沙士疫症過後樓市飛升的截然不同情況，恐怕今次疫情過後，才是樓價大跌的時候。

查紀錄，沙士於2003年3月在香港爆發前，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)一直未由1998年亞洲金融風暴的陰影中回復，2003年1月的CCL僅35.77點，至3月「沙士」於香港肆虐後，樓價指數再尋底，3月跌5.3%、4月跌1.65%、5月份跌1.22%，8月份更加跌至「谷底」31.77點。

沙士期間樓價陷入谷底

但8月後，樓價開始「谷底反彈」，再加上受內地居民來港自由行政策推動，至2003年底已回升至38.33點，之後樓價幾乎有升無跌(除了08年金融海嘯)，今天最新CCL樓價指數報123.01點，相比當年的「谷底」足足上升了2.8倍，亦令樓市一直存在一種說法：「如果沙士買樓就發達喇」，甚至有人將其與今天的新疫症相提並論，幸災樂禍認為今次是樓市撈底時機。

現仍處高位並脫離經濟

城大建築科技學部高級講師潘永祥對這種「撈底論」不認同，他表示，當年沙士所面對的樓市，與現在是截然不同，沙士疫情爆發，只是將樓價由低處再推低，當跌至低無可低時，樓價就會反彈；現在的情況是，樓市上升並非由實體經濟帶動，更多原因是環球央行量化寬鬆貨幣政策造成的熱錢流



當年沙士所面對的樓市，與現在是截然不同，所以市民「撈底」要小心。

入、息口位於歷史最低水平等造成。雖然最近樓價開始回落，但主要因為政府推出「辣招」所致，即使今次疫情會令樓市進一步下跌，對樓市所造成的影響，相信亦遠不如沙士當年來得強烈。

疫情爆發 或現「W」走勢

更令人擔心的是，政府近兩年大增供應，而銀行不可能長期維持低息，加上疫情將令樓市情緒變得理性，各項因素影響下，若今次疫情於本港爆發，後市所面對的不是「V」形走勢，而是「W」走勢，亦即疫情過後，樓價雖然可能回升，但短暫上升後，才會面臨另一輪大跌市，跌幅將會較之前疫情更加大。潘永祥直言：「買樓係睇長線，我睇唔到依家要

撈底。」他說，現在就說是否撈底，實屬言之尚早，而且現在入市仍受政府政策影響，好像額外印花稅等，會令3年轉售的成本大增，除非投資者有信心3年內樓價上升幅度能追得上額外印花稅的稅額，並且還有錢賺。

市場審慎 交投恐更慘淡

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，H7N9疫情對本港的影響，昨日已見於股市大瀉之上，通常股市對市場最為敏感，甚至行先數星期，目前對於樓市走勢看法相當「審慎」。他又說，萬一疫情真的蔓延至本港，肯定會令現時已經相當清冷的樓市，交投更見慘淡，但相信影響不會較「沙士」大，因本港基本有利的外圍因素仍然存在，但仍要視乎今次疫情所造成的影響而定。

四區樓價齊跌 永亨加按息

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 3月中旬起各大銀行先後上調新造按揭息率，昨日永亨上調住宅按揭利率0.25厘，P按(最優惠利率按揭)息率加至P-2.85厘至P-2.5厘，實際按息2.4厘至3厘。H按(同業拆息按揭)息率加至H+1.95厘至H+2.2厘。面對新造按揭息率及辛辣招等調控措施，樓市交投冷清，樓價指數連跌兩周，當中四區指數全線下降，為48個星期以來的第一次。中原城市領先指數(CCL)最新報123.01點，跌0.35%，連跌兩周共0.53%，CCL Mass報122.22點。

首季仍升6.24%

四區指數全部下降為48周以來首次，港、九及新界西均連跌兩周。港島報131.15點，按周跌0.47%，連跌兩周累跌0.86%。九龍報123.49點，按周下跌0.05%，連跌兩周累跌0.36%。新界西報103.90點，按周下跌0.77%，連跌兩周累跌0.81%。而新界東報121.14點，按周下跌0.59%。

然而，CCL在首季仍錄得升幅，首季升6.24%或

7.23點，CCL Mass升6.98%或7.97點。分區方面，九龍升幅最大，首季升9.22%或10.42點，新界西升8.14%或7.82點，新界東升5.98%或6.84點，港島升4.33%或5.45點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，3月中旬起各大銀行上調新造按揭息率，樓價明顯受打擊。CCL六大指數齊跌，是48周以來首次，確認樓價進入調整期。當中CCL及CCL Mass按周跌幅均為17周以來最大。

城中區兩度減價沽

事實上，現時一、二手樓市均吹淡風，業主主要達成交易，只有減價引人入市。中原洪玉麟表示，城中區9座低層D室，建築面積697方呎，實用面積513方呎，獲用家以466.5萬元連租約購入，建築呎價6,693元，實用呎價9,094元。原業主1月份將上址放售，當時叫價500萬元；惟政府出招後，即時調整叫價至480萬元，最後再降價13.5萬元沽出單位，前後累減33.5萬元，減幅6.7%。



面對新造按揭息率及辛辣招等調控措施，樓市交投冷清，樓價指數連跌兩周。

美聯物業方玉冰表示，寶翠園2房單位以約1,150萬元承接，較市價低約1成。單位為3座高層C室，單位建築面積約852平方呎，實用面積約667平方呎，業主初叫價1,380萬元，見連環辣招及收緊按揭令樓市淡靜，買家還價後，最終減約230萬元，以約1,150萬元成交。

非典重創經濟 內地損失近千三億

受SARS影響，內地經濟總損失佔GDP的1.3%。

香港文匯報訊 (實習記者 孟慶舒 北京報導) 內地再爆發禽流感，不禁令人回想十年前的「非典」，如何重創內地及香港旅遊業及經濟。2002年11月16日，嚴重急性性呼吸道症候群(SARS/沙士，又稱「非典」)在廣東出現第一個病例，隨後開始波及到其他省市，以及香港、越南、加拿大、台灣。據亞洲開發銀行(ADB)統計，受SARS影響，中國經濟總損失額達179億美元，佔中國GDP的1.3%。若以目前人民幣兌美元匯率7.14:1計算，SARS造成的經濟損失為人民幣1,278.6億元。

旅遊餐飲等服務業首當其衝

2003年在SARS肆虐的4、5月份，首當其衝受到影響的行業主要為服務業，包括旅遊業、航空業、餐飲業、交通運輸業、旅館業及娛樂業。據了解，中國國際旅行社2003年4月初取消接待了10,000人次的外國遊客，中青旅取消了7,000人次。到6月初，中國旅行社損失了3000萬元營業收入，而廣東國際旅行社的出入境遊已基本暫停。

據統計，當年5月份社會服務業營業收入平均同比下降37.4%。特別是，旅館業營業收入下降65.1%，沐浴業下降58.3%，娛樂服務業下降45.3%。在重災區的廣州，疫情最重的三四月，廣州沒人敢去茶樓飯館吃飯，所有餐廳門可羅雀。據當事人回憶，「那段時間我在家做了一個多月的飯，大家都不敢外出吃飯了，只能在家裡吃。上班開會都帶著口罩，有的人連公車都不坐，一上出租車就把車窗搖下來。」

A股一度累瀉18% 醫藥股獨俏

非典時期的股市表現跟疫情也有着相關聯的起伏。內地則在4月-11月最恐慌，A股從03年4月中旬開始全面公開疫情開始下跌，下跌態勢一直延續到11月，最多跌幅為18%。最受影響的是航空和旅遊板塊，跌幅最為明顯。而醫藥板塊則是趁勢而上，成為「非典」時期股市中最耀眼的明星。

大型促銷告吹 樓市一片慘淡

非典期間的「五一」樓市也未能延續前一年同時期的火爆。2003年的「五一」七天長假因為「非典」而取

「丁蟹效應」下恒指跌幅排名

節目名稱	日期	月內最高跌幅
江湖奇俠傳	1997年12月	2,842點 (26.4%)
一擲千金	2007年12月	7,132點 (24.7%)
大時代	1992年10月	1,283點 (20.6%)
笑看風雲	1994年11月	1,976點 (20.5%)
心戰	2012年5月	2,751點 (15%)

香港文匯報記者蔡明輝
港股昨大跌逾600點，專家指是市場憂慮禽流感疫情擴散、歐美經濟數據差、朝鮮半島戰雲密布所致，但小股民心裏卻另有想法，鄭少秋(秋官)的電影《忠烈楊家將》在周四清明節上映了，周五即爆港股小股災，被指「丁蟹效應」(又稱「秋官效應」)再現。

秋官新戲上畫 又爆股災

「丁蟹效應」可算是股壇獨有現象，不論是新是舊的電視劇或電影，只要是秋官現身幕前，股市例必下跌。就在去年5月，鄭少秋參演的新劇《心戰》播出預告片時，就不幸地巧遇上歐債危機重臨，令恆指一路狂瀉，直到21日首播才止，期間共瀉2,751點。

廿年32次明顯跌幅

然而，上述只是一個不幸例子，由1992年第一次的「丁蟹效應」開始，當年無線電視播放由鄭少秋主演的劇集《大時代》，講述由秋官飾演的丁蟹經常在熊市中沽空期指而賺大錢，劇集播出恰逢當時港股暴跌，自始就有「丁蟹效應」一詞。而詭異的是以後凡是秋官參演的劇集或電影播出，股市一般都會下跌，廿年來錄近32次明顯跌幅紀錄。如08年10月初播映《楚漢驕雄》就遇上雷曼倒閉後引發的金融海嘯；07年12月初的《一擲千金》就碰上美國信貸危機，月內最高跌過24.7%，為有紀錄中以點數計算的最大跌幅。

怕預言應驗人踩人

這廿年來一連串的巧合，從科學角度分析「丁蟹效應」或只是股民心理營造出來的自我應驗預言，里昂證券於2004年3月亦曾為此發表過專門的研究報告。招商證券香港投資銀行總經理溫天納表示，「部分投資者相信這種股壇現象，怕相關效應會靈驗，而先行對股票進行非理性拋售。」另外不少金融業人士指出「丁蟹效應」並不真實，只是秋官主演之劇集播放時候，碰上周邊投資因素轉壞而已。真是信不信由你。

跨國公司：影響更甚於伊戰

不少國際大廠並沒有因為SARS而改變投資中國的計劃，包括聯合利華、安麗、諾基亞、摩托羅拉、GE、可口可樂、德國大眾、易立信、西門子、豐田汽車、東芝企業、科達、BP石油公司及富士康仍然選擇赴華投資。

但是由於人員隔離、業務受阻，在華生產的跨國公司業務遭受嚴重影響。日本松下電器產業海外業務負責人少德敬雄曾表示：「非典對生產和銷售的影響比伊拉克戰爭更甚。」對此松下不得不制定部分零配件供應商萬一停產時的補救方案。「如果非典再延長一個月還未得到有效遏止，人員隔離未得到緩和的話，松下的全球產業鏈就有斷裂的危險。」