經濟乏力 樓市難撐

學者：近月反彈屬虛火 小心脫歐衝擊發酵

下半年樓市好淡消息

利好消息

- 美國延遲加息步伐
- 英國脫歐令資金流入香港
- 各國或出招量寬救市
- 人民幣貶值或令資金流入香港

利淡消息

- 本港經濟轉差、失業率趨升
- 新盤供應增加、發展商減價賣樓
- 英國脫歐後外圍經濟變數增加
- 英國脫歐後股市反覆波動

製表：記者 顏倫樂

學者、測量師行、發展商意見

經濟學者關焯照
樓市下半年仍充斥負面因素，英國脫歐將令環球經濟轉差，本港失業率亦趨升，預測樓價將反覆下跌6%至8%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文
近月樓價回升只屬正常調整，下半年料M形回落，但僅跌2%至4%；特別要留意，房屋供應上升及失業率變化對本港樓價影響更直接。

高力國際亞洲估值與諮詢執行董事張翹楚
雖然樓價反彈，惟二手成交量仍處於低水平，預計未來樓價按月變動不多於1%，下半年仍有5%至6%跌幅。

立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓
脫歐公投結果將影響全球資金流向，對香港不一定是負面，豪宅及非住宅物業或受惠；不過外圍短期環境仍不明朗，樓市交投料放緩。

遠展主席兼行政總裁邱達昌
建築成本仍高企，近期更有新盤推出高成數按揭；估計未來18個月樓價有機會跌一兩成，地價則可能隨之跌兩三成。

新地副董事總經理雷霆
樓價及租金指數回升，反映本港樓市已經喘定，加上英國公投脫歐有機會令美國加息延遲，預計下半年本港樓市會平穩。

恒地營業（一）部總經理林達民
香港樓價已尋底，下半年樓價可望止跌回升，升幅料輕微。

嘉華國際總經理溫偉明
英國脫歐對香港樓市不會有太大影響，今年樓價波幅料在一成內，交投則有機會萎縮，或出現有價無市。

製表：記者 蘇洪鏘、顏倫樂

樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價近月跌勢放緩，業界及政府的樓價指數均顯示，今年3至6月樓價在約2%之間窄幅上落，甚至有輕微反彈趨勢。不過學者對後市卻並不看好，認為樓價回穩只是正常調整，英國脫歐的後續衝擊才是真考驗，下半年本港或面對更波動的外圍變化。加上本港出口、零售數據仍下跌，下半年失業率或繼續升，經濟增長乏力，目前樓市猶如築在流沙之上，業內料樓價跌幅6%至8%。

本港樓價自去年9月高位下滑，至今年3月累跌逾一成，但之後反覆橫行。最新中原城市領先指數（CCL）為129.44點，接近3月初的130.3點水平。4個月下來樓價幾無升跌，最近1個月更呈上升走勢，近4周累升0.84%。差餉物業估價署5月私樓樓價指數275.5點，亦為第二個月上升，累升1.62%。

「下半年負面因素多」

樓價最近有回升跡象，是否應該入市？經濟學者關焯照接受本報訪問時要手擰頭表示：「除非你打的工好穩陣，毋須擔心被裁，又有需要住先好買。」他說，下半年負面因素多，如投資者信心轉弱、新盤供應上升、美國經濟轉差等，皆會拖累本港樓價。更預測下半年失業率或升至3.8%，各行各業收入均轉差。

「全年料跌10%至12%」

關焯照估計下半年樓價或再跌6%至8%，全年累積跌幅10%至12%。上月英國公投脫歐後，環球股匯出現波動，他說雖然美國或會因此失去加息條件而延遲加息，令本港下半年維持低息環境，但同時間亦代表美國經濟轉差，對本港亦未必是好事。「最簡單係睇發展商推盤，已經出到120%按揭計劃，即係發展商自己都睇唔好個市，要咁樣散貨。」

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文亦指，最近樓價回升只屬市場的正常調整，因為自去年中的股市波動後，樓市已持續下跌半年，這段時間市場消化了負面消息，故近月呈現短暫回升局面。須留意多個負面因素仍在，如樓宇供應不斷上升、辣招仍未放寬、環球經濟下滑、政府換屆後或影響房策能否持續等，樓市前景仍不被看好。

「樓價持續M形橫行」

雖然負面因素多，但林浩文指本港目前銀行體系結餘仍超過3,000億元，加上美國可能延遲或減慢加息步伐。故除非下半年全球突然出現經濟大動盪，否則樓價不會出現斷崖式下跌，只會呈現反覆回落的M形走勢，預測下半年樓價會下跌2%至4%。

英國公投結果脫歐，為後市添上不明朗因素。林浩文指，消息對本港股樓的影響目前仍停留在心理層面；英國脫歐程序至少須要兩年時間，其間環球股市將會較為波動。雖有評論指脫歐後，資金或流向亞洲市場，但他提醒市民，資金不會流入一般住宅市場，估計主要是購入商用物業，又或超級豪宅等，對整體樓價刺激作用有限。

問到市民應否現階段入市時，他指現時樓市七成以上為用家，經濟轉差對他們一定有影響，再者本港出口及零售等數據下滑，未來更可能出現裁員潮等，故除非是有實際住屋需要，本身有實力可付兩三成首期的用家，否則這段時間實在不宜投資入市。

老手心得

黎永滔：港樓無運行 轉戰英倫

早年在本港樓價飛升、港府加重物業調控措施之際，資深投資者黎永滔斥10億元掃入英國倫敦牛津街舖位，為市場所矚目。如今英國未來去向添變數，在當地手執「重磅貨」的黎氏至為關注。他向本報表示，公投結果一出令英鎊驟跌逾一成，令購買當地物業變相平一成，未來他會斥約10億元再買物業，主要睇倫敦、曼城等較熱門的城市；近期查詢在英國置業的投資者亦有所增加。

對於本港物業市道，黎永滔認為公投結果短期可能有負面影響，但長遠而言影響不大，畢竟本港及英國的物業市場連繫不大。展望未來兩三年，他形容目前本港住宅「唔太值得投資」，因為未來供應趨多，過往的供不應求不復再。至於舖位市道，不少核心區舖位租金已較舊租跌約兩成至四成不等，不過倘吉舖陸續消化，租金有機會企穩甚至微升。

■黎永滔 資料圖片

■記者 蘇洪鏘

湯君明：有價無市 大致平穩

另一資深投資者、科達集團主席湯君明則直言，公投結果是歐洲的事，本港影響極微，港股波動幾日已見回穩。他又質疑英國最終會否落實脫歐，「都未扑錘，睇嚟有姿勢無實際，可能會拖住先」，其影響有待發酵。

他形容，近月本港樓市「好詭秘」，「巨額大交易多到暈」，不過新界的細價樓、限呎樓則「一年不如一年」。近期接連有新盤推出高成數按揭，務求吸納購買力，湯君明形容是「好危險嘅產物」，令購買力「夾硬上」，倘樓市爆煲「佢哋會係第一個爆」。又坦言即使目前樓市跌三四成，年輕人亦未必上車，「近年新盤買家有唔少係投資者，連埋雙倍印花稅入市」。

展望下半年，他預計樓價持續僵持不下，但成交量仍偏低，「仍未到最差時候」，目前的「有價無市」會延續，樓價大致平穩。

■湯君明 資料圖片

■記者 蘇洪鏘

物流張：脫歐未消化 舖市料企穩

以投資舖位物業見長的資深投資者「物流張」張順宜，上半年「減磅」動作不斷，涵蓋多個街舖及車位物業。對於英國公投結果，張氏稱「睇定啲先」，指對整體經濟的影響有待觀察。他又對於消息令加息步伐放緩感樂觀，從而延續按揭的低成本狀況，有利帶動物業交投。下半年張氏預計，本港舖市租金有機會企穩，並擬斥數億元銀彈，在旺角、灣仔等民生區物色心水舖位，全年在物業的總入貨量或逾10億元。

■記者 蘇洪鏘

新盤沽壓重 搶客靠優惠

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府的調控措施仍約束着二手交投，反觀發展商以貼市開價及高成數按揭作招徠，令新盤持續搶佔市場焦點。代理業界普遍預計，下半年一手成交量仍在，整體成交比重會持續上升。

一手料「旺丁難旺財」

利嘉閣地產總裁廖偉強日前稱，脫歐公投結果令環球市場滿佈陰霾，導致本港這個外向型的經濟及股市後向皆乏善可陳，料下半年本港樓市「旺丁難旺財」。

該行早前指出，由於上半年新盤推售進度緩慢，加上積存不少貨尾，發展商下半年銷售壓力將更大，估計開價難以進取，並須提供更多優惠及折扣，樓價仍有下調壓力。下半年新盤銷售料有8,000宗，較上半年顯著增長逾三成，全年一手登記料近1.4萬宗。

二手方面，交投低落的市況料將延續，面對新盤以貼市價競爭，下半年二手樓只能在低基數下略有回升，升幅將不及一手凌厲。預測下半年二手住宅交投量約1.8萬宗，較上半年的1.56萬宗升15%。全年二手登記料不足3.4萬宗，再挑戰歷史新低。

整體註冊量創26年新低

回顧上半年，住宅交投表現持續淡靜。據港置最新統計，截至6月28日，上半年整體住宅註冊量暫錄得25,872宗，按半年比較下跌約20.5%，按年同期比較則大跌逾四成，整體住宅註冊量創26年有紀錄以來新低。當中，上半年截至6月28日一手登記量錄得約5,382宗，環比急跌逾33%，為3年新低；涉及登記金額約664.6億元，環比跌約14%。由於註冊量跌幅遠超金額跌幅，平均每宗一手私樓金額升約28.8%至1,235萬元，數字同時為2011年下半年後新高。

■樓價唔上唔落，令準買家議價能力減弱。 資料圖片

至於二手登記方面，上半年截至6月28日暫錄得15,217宗，環比跌約7.2%，創1996年以來新低；涉及登記金額共約840.18億元，環比跌約20%。

樓市唔上唔落 小市民無着數

微觀點

香港各項經濟數據出現下跌，早前香港貿發局將全年出口總值預測由零增長降至下跌4%，5月零售銷貨值亦連跌15個月，按年跌8.4%。唯獨本港樓價竟然一枝獨秀，CCL於6月按月升0.83%至129.44點，令市場大跌眼鏡。面對這種逆市上升的畸形現象，人們不禁要問：「唔通樓市又升返？」

綜合各方意見，由於各項負面因素仍然存在，預測下半年樓價仍會跌多過升，現在談樓市「回升」只是鏡花水月。不過，可以肯定的是，樓價「唔上唔落」，最不利於小市民買樓，因爲一來準買家議價能力減弱，二來樓價持續高企，上車買樓就更有難度。

下半年料續溫和調整

中銀香港最近一份報告正正顯示下半年好淡爭持下的香港經濟環境。報告指出，下半年香港受制於外圍的大環境，加上旅遊和零售業調整尚未完結，以及樓市調整亦可能影響消費。可幸的是，香港就業大致穩定、政府財政狀況穩健，以及低息率，料可爲經濟提供一些緩衝。

此外，樓市亦受一些基本因素影響，令樓市於下半年持續溫和調整。報告預料短期住宅供應將達標，惟供應增加的同時，港息仍維持低企，加上有調查指市民的財政狀況仍理想，因此樓價不致大幅下滑。然而下半年香港經濟不明朗，因此預測下半年樓價仍有數個百分點的下跌空間，全年跌幅在10%左右，想置業的小市民可留意了。

■香港文匯報記者 顏倫樂