

# 「假跌論」證真 樓市最準分析員測市 汪敦敬：升浪或持續年半



汪敦敬稱香港未來會成為另一個「華爾街」，而深圳則會變成另一個「曼克頓」。

## 汪敦敬預測樓市發展撮要

樓市會上升9至18個月，預計調整後累積升幅為24%至31%，即平頂(回到樓價高位)後再升14%至21%，其後便會向下調整10%，之後會再上升。

買家入市前應有跌兩成的準備，避免因市況波動而造成錯誤決定。

樓市具備三大支持因素，包括資金多、按揭量少，以及供應不足。

樓市之中最危險的就是使用樓花「呼吸Plan」購買新盤的人，他們是以最低的購買力買最貴的樓。

以現時起計，十年後無置業的人將會非常後悔。



香港文匯報訊(記者 黎梓田)「樓市大好友」祥益地產總裁汪敦敬成為去年來市場上最準的分析員，去年底樓市調整時獨排眾議，堅持樓市是假跌，更預言去年11月27日會是樓市回升分水嶺。汪敦敬昨再度預言，本港樓市將持續上升一段時間，調整後累計升幅可超過三成，並指出香港資金流入已成趨勢，樓價「升到火星」也有可能，認為市民應盡快入市，否則將繼續「後悔終生」。若參考以往樓市調整的數據，此波樓市升浪或持續9至18個月。

最新的差估署樓價指數連升3個月，3月按月升幅2.95%，為2年半以來最大升幅，今年首季累升5%。樓價極速回升，市場一地的眼鏡碎，印證了汪敦敬去年底的「假跌論」，令他成為去年來樓市最準的分析員。他昨日接受香港文匯報訪問時，再為樓市把脈，預言樓市今輪升勢還會持續一段時間，參考以往樓市調整的數據，樓市會上升9至18個月，預計調整後累積升幅為24%至31%，即平頂(回到樓價高位)後再升14%至21%，其後便會向下調整10%，之後會再上升。

### 樓市有「鐵三角」支持

他指，樓市具備三大支持因素，包括資金多、按揭量少，以及供應不足，三者鼎足成為升市結構。若果結構「改變」，其中一個可能就是資金流入減少，那麼樓價升幅便會放緩。

據金管局早前公佈的貨幣供應數字，總存款量(M3)連續第4個月上升，並創出新高。汪敦敬指，香港未來會成為另一個「華爾街」，而深圳

則會變成另一個「曼克頓」，加上「一帶一路」規劃，香港的「平台」亦正在擴張，因此香港的資金流入增加已成趨勢。所以在資金仍不斷流入下，香港樓價仍有「升到火星」的可能。

### 「呼吸Plan」買家風險高

被問及可能出現的風險，汪敦敬稱，除了現金流減少的可能外，樓市之中最危險的就是使用樓花「呼吸Plan」購買新盤的人，皆因他們「以最低的購買力買最貴的樓」，若然樓市出現調整，這群入便很可能出現財政問題。汪敦敬亦建議，買家入市前應有跌兩成的準備，避免因市況波動而造成錯誤決定。不過汪氏認為，經過多月調整，現時樓價位處鞏固區內，不算位高勢危，因此「計掂數」的買家可安心入市。

對於政府出招，汪敦敬表示難以預期政府下一步動作，不過汪氏認為最有效的措施是加快樓花銷售，發展商如出現壓力而加快沽貨，樓價則會有調整的機會。他稱，若以以往經驗來看，政府每

逢高位時才出招，半年內樓價也不見得會有下跌，因「火氣未衰弱」，如趁樓市下行時「加辣」，那麼樓價壓抑效果便會較為明顯。

### 2至3房單位具升值潛力

汪敦敬說道，對於一些正在租樓住的市民，他們是最需要置業的一群，如有能力的話，亦應以2房、3房單位優先，因這批單位的升值潛力較大。汪敦敬提到，屯門區的上車盤已買少見少，400萬元以下(包括公屋、居屋及私樓)的放盤已餘下76間左右。汪敦敬指，如以現時起計，十年後無置業的人將會非常後悔。

祥益地產自行編制的祥益樓價指數，去年底樓市調整時，其走勢錄得上升，與中原指數出現背馳。汪敦敬解釋，祥益樓價指數的成份由屯門區所有私人屋苑組成，均屬細單位的參考指標，當時指數上升正好反映市民對細單位的剛性需求，未有因為樓市調整而減少。也許這就是汪氏能夠比別人更看得清樓市的秘技。

## 屯門二手樓盤放盤量



屯門400萬元以下放盤只有77個

屯門300萬元以下放盤只有10個

特稿

## 與星洲同出「辣招」 港緣何成效不彰?

香港及新加坡樓市，過去同樣受熱錢炒起，大家也同樣推出「辣稅」、「限外」等類似抑壓樓市措施，但幾年下來，新加坡樓市明顯降溫，但香港樓市卻反覆向上，現時更有再闢「癩」峰之勢。與新加坡同樣的辣招，緣何在港的效果差?

### 港供應不足「上車」無期

祥益地產總裁汪敦敬分析，新加坡在經過馬不停蹄的土地規劃後，全國接近九成人口居於公營房屋(組屋)，已經是「人人有樓住」，加上已婚居民平均上樓時間僅需兩年，不存在「搶樓」的需要，所以新加坡只需要減低外來需求後，樓市便能冷卻。反觀香港，不論是公屋、居屋及私樓供應都嚴重不足，公屋一般申請輪候時間長達5.5年，單身人士的輪候時間動輒十年八載，居屋也難抽過六合彩，長時間的輪候累積了港人對樓市的大量剛性需求。

他認為，面對上車無期的現實，造成香港人「有樓為尊」的性格，即使是昂貴的納米單位也要搶着入市。亦正因為如此，同樣的辣招，在新加坡有效，在香港卻效果很差。

### 欠長遠規劃 買樓靠自己

汪敦敬還認為，香港的環保概念與新加坡不同，有些香港人認為不發展就等於保護環境，但新加坡是在發展中加入環保元素，新發展的環保水平更勝從前，可見對「環保」概念的理解，也是特區政府

及部分港人在覓地認知的誤區之一。此外，汪敦敬批評特區政府欠缺幫助市民上車的規劃及長遠目光，新加坡人可公積金買屋，但香港人只能靠自己的儲蓄上車，顯然難度有別。

新加坡早於2009年推出樓市辣招，樓價自2013年高峰後連跌三年，累積下跌約11%；據新加坡市建局(URA)數據，2019年第1季私人住宅物業價格按季下跌0.7%，較上季0.1%跌幅擴大，其中市中心區樓價更下跌3%。反觀香港2010年推出辣招，但樓市自新招後至今已累升超過一倍；政府去年推出「減六招」，其間整體樓市成交量確實顯著回落，但樓價僅錄短暫回落，其後更出現報復式反彈，今年首季累升5%，更有市場人士認為本季將突破去年高峰。

### 須努力造地 縮上樓時間

汪敦敬指，政府早前公佈公私營房屋比例為7:3，原意是想學新加坡，希望大家有公營房屋，減低對私樓需求，但缺乏連貫規劃，實際上未來房屋供應不論公、私營房屋仍要「互相搶地」。現在將私樓土地轉作公營房屋需要，數年後亦將無以為繼。政府應「還原基本步」，着力增加土地供應及公營房屋供應，縮短公屋輪候時間，重拾市民置業希望之餘亦能冷卻需求，政府奪奪樓市「主導權」後，過往推出的辣招才會有預期效果。

香港文匯報記者 黎梓田

## 新加坡及香港「上車」比較

新加坡	香港
已經「人人有樓住」，已婚居民平均上樓(組屋)時間僅需2年	不論是公屋、居屋及私樓供應都嚴重不足，公屋一般申請輪候時間達5.5年，單身人士輪候時間動輒十年八載，「上車無期」
有公積金買組屋 在發展中加入環保元素	無。只依靠市民自己儲蓄 不發展就等於保護環境
輪候「上車」時間	
幫助「上車」規劃 覓地環保概念	

## 解決高樓價 梁志堅：必須從供應入手



梁志堅(左二)表示近期上車盤反應熱烈，反映市民擔心土地供應不足，遲買會更貴。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期樓價持續回升，上車盤又熱爆，會德豐地產旗下日出康城MONTARA至昨日下午8時收逾1.25萬票，成為今年新盤「收票王」。地建商會執委會主席、會德豐地產主席梁志堅昨表示，香港經濟其實不太好，惟近期上車盤反應仍相當熱烈，反映市民擔心土地供應不足，遲買會升。他認為，政府應明確公佈短、中、長期土地供應實際數據，加快熟地、農地及政府空置地盤轉換增加土地供應，以便緩和樓價升勢。

### 須有短中長期供應措施

梁志堅指出，政府要解決樓價高企問題一定要從供應入手，只針對發展商推出一手樓空置稅，不賣樓便要罰錢其實是治標不治本。他稱，政府於今個財年度的賣地計劃減少30%私宅供應量，究竟明年又會否減少是未知數。此外，政府提出「明日大嶼」的填海計劃，至少要花十年、八年時間才填好，且初期未必有人肯入住。他認為，政府應加快熟地、農地及政府空置物業轉換為住宅地，便可即時增加土地供應，以政府空置物業為例，每幅都有數萬方呎，短期已可解決部分供應問題。

對於政府擔心加快農地轉換會牽涉「官商勾結」，他認為，政府與發展商商討農地換地的補地價一向有機制規

定，地點好的地段，地價自然貴一些，且政府有地價收入，不明白政府為何有此憂慮。

### 二三百呎單位不值得追

他指出，作為發展商都希望樓市長遠可以健康增長，每年樓價升5%至10%屬健康，相信今年樓價表現都是相若。他並稱，近期只是細單位受捧，高價樓成交仍然不濟，市民上車再換樓是正常行為，但坦言二、三百方呎單位不值得追。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，日出康城MONTARA至昨日下午8時收逾1.25萬票，打破集團旗下新盤收票紀錄，以首輪發售500伙計，超額登記24倍，當中逾150票屬大手客。這亦是過去21個月以來收票最多的新盤。他估計，MONTARA明日截票時或會收約1.5萬票，超額登記30倍。資料顯示，對上一個新盤票王為華懋及港鐵合作發展的荃灣全城匯於2017年8月開售時接獲2.25萬票。

另一邊廂，新世界與恒地合作何文田瑋樺於本週六「晒冷」推售全盤共240伙，該盤截至昨晚8時收逾2,000票，以所推售240伙計，超額登記7.3倍。億京旗下大埔白石角海日灣II至昨日收逾5,500票，以本週六推售366伙計，超額登記14倍。