



資深投資者授年輕人錦囊

勿讓人錯市影響人生 吳賢德：樓市現宜租不買

香港文匯報訊（記者黎梓田）香港經濟增長下行趨勢已定，樓市前景一片灰暗，一眾初出茅廬的年輕人更無所適從，哪怕是辛辛苦苦儲來數十萬上車首期，也不知買樓後如遇上跌市會有怎樣的光景。事實上，隨着二手樓價自6月起下跌，而近期多家代理行的報告均指租金已現調整，兩者同樣向下調整。至於上車好還是租樓好？前補習天王、現為資深投資者的吳賢德接受本報記者訪問時直言，樓價下跌只是剛開始，保守估計有15%跌幅，並勸喻年輕人切記珍惜手上的一注籌碼，勿讓失敗的投資網綁人生的上半段，寄語年輕人「潛龍勿用，否極泰來」。簡單而言，換樓人士可考慮入市優質物業，年輕人宜租不宜買。

寄語「潛龍勿用，否極泰來」

吳賢德分享想法時坦言，樓價只是剛開始下跌，保守估計至少有15%跌幅。他指，物業屬於不動產，當社會出現動盪時，這類資產永遠最難套現，因此不建議在動盪的時候買樓，包括上車客及投資者。他指，除非很清楚自己有「實質需求」，例如「已經結婚、生咗仔」，有相當理由需要居住空間，又或者希望換大屋，已在「換樓鏈」內的。但「實質需求」難有清晰界定，情況就好比一個人肚餓時，附近只有一家快餐店，明知漢堡包價錢比市價貴數倍，仍會買來充飢，所以到底需求有多「實質」，其實只有自己才知道。

換樓人士大部分已賺了一筆

吳賢德指，為何建議換樓人士現在買樓，卻不建議年輕人現在上車，是因為大多數現在換樓的人，在賣樓時已經賺了一

筆差額，即使樓價下跌時，這批人的損失就會較細，反而年輕人大多手上只有幾十萬資金，「只係得一注籌碼」，必須小心運用，因此不建議他們入市，創造財富最好就是用第一層樓賺到的錢再投到第二層樓，如果輸了這一注，對以後的人生會有很大挫折，影響將持續很多年。但有錢人買樓卻不一樣，「佢哋本來就賺開錢」，可以有「很多注籌碼」，往往追求較有特色或罕有的物業，又或者像買藝術品一樣，不計較升跌，這就是為什麼逆市下仍有名人買樓。

收入穩陣可考慮明年入市

吳賢德認為，如果真的要上車，高收入人士又或者有較優秀前景的人就可以考慮，至於有結婚打算或新婚不久的，則要考慮雙方家庭狀況，至少要有其中一方伴侶是高收入或有較佳經濟能力，否則應該「忍一忍手」，暫時先租樓住，直至2020年第三、四季再視乎情況考慮是否入市。



「年輕人切記珍惜手上的一注籌碼，勿讓失敗的投資網綁人生的上半段。」
前中文補習天王、資深投資者吳賢德

持貨由30個減至10多個

香港文匯報訊 被問及有何投資部署，吳賢德以八字形容：「潛龍勿用，否極泰來」，並以此贈予年輕人。他指樓價已升了十多年，已接近頂點，因此不會有太大投資價值，並透露自2017年起已賣出不少物業，全數賺價五成或以上，僅保留有不可取代因素的優質物業作長線投資，例如附近有大型基建的物業，現時名下物業餘下約10多間，相比高峰時約30個物業少了超過一半。

明年下半年才重新入市

他並表示今年內不會再出擊，要待明年下半年才決定，但至少也要跌15%至25%才會考慮入市。

吳賢德分析，基於本港市場不乏承接能力，未來樓價的「跌法」將會是逐級下跌，並非斷崖式下跌，預計整體跌幅「點都有15%以上」。以經濟來說，市面上可謂哀鴻遍野，反映零售市道的舖位價格亦已下跌兩、三成，再進一步，負面影響將會在明年第一、二季的經濟數字中反映出來。由於樓市較滯後，其負面影響就會在第三、四季時樓市反映，發展商畢竟「只係做生意」，屆時發展商將「帶頭減價」，並影響二手業主心態，大批業主將會接受現實劈價沽貨，因此估計明年第三、四季樓價就會有明顯跌幅，年輕人就可以考慮是否入市。

港漂撻租 大學區屋苑租金勢跌一成

香港文匯報訊（記者黎梓田）修例風波引發的暴力事件，多家大專院校遭受破壞，一眾在港入讀大學的「港漂」，皆紛紛遠走免留是非地。在撤離香港後，大量空置單位出現，熱門屋苑猶如死城般。內地生退租港樓個案頻頻發生，如大圍名城有內地生蝕近9萬元撻租單位的撻租個案至少有百多宗，每宗至少蝕租十多萬元。學者預計，退租事件影響整個住宅租務市場，並持續至明年租務旺季，預計熱門內地生租賃屋苑租金有5%至10%下調。

大圍區重災 錄逾百宗退租

世紀21奇豐蕭耀邦指，在大圍住的內地生已返回內地，全數給予內地生的單位都變空置，惟絕大部分業主基於租約條款而不肯退租，出現大量蝕租個案，單計大圍區內便



大圍名城有不少租戶為入讀本港大學的內地生。
資料圖片

有至少百多宗。蕭耀邦又指，內地生租盤一般8月起租，然後再支付一年租金，再加兩個月按金，細碼單位月租一般要萬多元，如扣除8月至10月三個月租金，每宗個案最少蝕十多萬元，以3至4人合租計，平均每人也要蝕數萬元。

蕭氏舉例，金輝花園低層D室，實用面積386方呎，由4名內地生以1.8萬元合租，8月份起租，已繳交一年租金，涉及21.6萬元，最近已

撻租返回內地，扣除8月至10月租金後，4名內地生共蝕租16.2萬元，平均每人蝕約4萬元。

8人合租名城3房 人均蝕4萬

他又指，名城租盤月租因價碼大，動輒也要3、4萬，其內地生租客蝕得「最甘」，其中名城1期5座高層ND室，面積750方呎，原則屬3房，由8名內地生以3.6萬元合租，已繳交一年租金，涉及43.2萬元，

撻租後業主僅退還8月至10月租金，8名內地生共蝕租32.4萬元，每人蝕約4萬元。

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，每年均有數萬內地生在港讀書，暴力事件對沙田、大圍、紅磡、北區等熱門屋苑影響最大，如以短期來說，預繳一年租金業主已袋袋平安，對租金無太大影響，加上本地租屋需求大，估計租金會輕微調整。

不過，莊太量指，扣除有宿位提供的本科生課程及其他博士課程，全港自資課程約1萬多個，明年來自內地的報讀人數將大幅下跌，預計減少2000至3000人，對下年的收生情況不樂觀。

莊太量認為，明年熱門內地生租賃屋苑租金將因此出現半成至一成跌幅，而這批屋苑的樓價亦會跟隨下跌。

租金三連跌 第一城挫5%

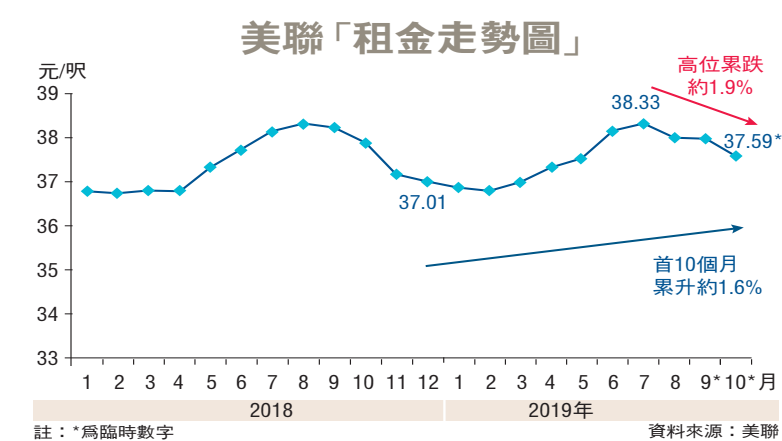
香港文匯報訊（記者黎梓田）根據美聯「租金走勢圖」，10月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約37.59元，按月跌約1%，較7月高位累跌約1.9%；隨着租金高位回落，年內首10個月累積升幅收窄至約1.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，租金連跌3個月，1.5萬元或以下租務比率亦見上升。以美聯物業促成的租務個案計算，以下半年（截至10月）月租1.5萬元或以下比率錄約34.8%，比起上半年約32.6%增加2.2個百分點。

根據中原租金報告，十大藍籌屋苑方面，10月份沙田第一城錄41.5元，按月跌2.4%。太古城跌2.3%、美孚新邨跌2.0%、麗港城跌1.8%、嘉湖山莊跌1.3%、海怡半島跌1.0%

及康怡花園跌0.5%。而杏花邨升1.3%、黃埔花園升2.8%及匯景花園升4.6%。

美聯物業何智豪表示，受到近期樓價下調影響，沙田第一城的呎租出現下跌，現時平均呎租大約38



新按保熱潮冷卻 成交劇減

香港文匯報訊（記者黎梓田）本港樓市前景一片灰暗，但在10月份新按揭一度令二手出現一絲光線，二手屋苑成交出現井噴式上升，樓價表現亦好一陣子。可惜，新按揭效應短暫，令成交後勁不繼。不少樓市專家及業內人士認為，部分業主叫價已經回軟，大幅劈價個案再度出現於市場上，包括港島區優質物業。可以肯定了樓市下滑勢頭，現時成交萎縮，近周成交下跌兩、三成或以上，新按揭對樓市交投的助力僅是曇花一現。

利嘉閣地產董事陳大偉早前表示，最近社會衝突升級，買家入市態度轉趨觀望。綜合分行數據所得，全港十大活躍指標屋苑在11月11日至17日錄得35宗買賣個案，較11月4日至10日的44宗按周減少20%，平均每個屋苑跌至只有約3宗成交。在上周十大活躍成交屋苑當中，共有7個屋苑成交量報跌，跌幅介乎20%至67%不等。

康怡3房劈價180萬

市場消息指，鯽魚涌康怡花園D座中層9室，實用面積596方呎，屬3房間隔，原業主叫價1,180萬元，因見近日市況轉差，最終大幅劈價180萬元或15.3%，以1,000萬元將單位易手，實用呎價16,779元。據悉，原業主於2016年10月以815萬元買入單位，持貨剛滿3年，賬面獲利185萬元，單位升值23%。

另外，九龍灣德福花園U座低層14室，實用面積494方呎，屬2房單位，投資者早前以700萬元放盤，本月中叫價減至690萬元，惟見衝突升溫，最終再減40萬元以650萬元沽出，據悉該投資者「但求甩手」，實用呎價13,158元，屬屋苑本月呎價最平。

嘉湖2房減價逾一成

新界方面，祥益地產林家倫表示，天水圍嘉湖山莊2期賞湖居錄得1座低層E室減價成交，實用面積448方呎，採2房間隔，日前獲區外首置客垂青。而原業主增加議幅，由放盤價530萬累積減價達55.2萬元或逾一成，買家遂以474.8萬購入上址作自住，實用呎價為10,598元。

中原地產王勤學表示，元朗唐人新村屋苑柏濤，屬低密度住宅，新近錄得1座中層E室成交，實用面積529方呎，屬於大2房間隔，以580萬元沽出，實用呎價10,964元，呎價創近4個月新低。