

暴亂衝散小陽春 貿談寬按難翻身

經濟衰退 明年樓價或跌15%

2019 回顧展望 之 香港樓市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2019年樓市悲喜交集，先後經歷兩次小陽春，「雙春」卻敵不過暴亂打擊，二手樓價整年計近乎原地踏步。先說上半年中美關係緩和，樓價急速爬升，而10月施政報告放寬按揭保險限制，同樣刺激樓價短暫翻身。然而，強勁住房需求招架不住暴力衝擊，打散經濟，百業受影響，本港正式陷入技術性衰退，失業率及經濟的負面影響將於來年顯現。有業界人士警告，經濟衰退下至少有60萬就業人口受到影響，修例風波的破壞力不容忽視，業界預測2020年樓價將有15%的跌幅。

■ 2019年香港樓市先後經歷兩次小陽春，但始終敵不過暴亂打擊，二手樓價整年計近乎原地踏步，業界預測2020年樓價將有15%的跌幅。
資料圖片



觀乎2019年全年CCL走勢，樓價基本呈現先高後低格局，自年初中美關係稍為緩和，2018年所遏抑的購買力被釋放，2019年年初迎來第一次小陽春，CCL由年初的171.92，急增10.8%至6月份的190.48，並超越2018年最高位，但隨修例風波爆發，CCL一度累跌6%至10月底的179.01。年初迄今（截至12月23日）共錄40,773宗二手住宅註冊登記，較2018年全年43,288宗少約5.8%。

政府於10月的施政報告推出按揭成數放寬措施，刺激樓市交投，催生出生內第二次小陽春，其間成交量大幅增加，但CCL短暫上升至182.1便告升勢結束，其後調頭向下至180點以內的水準，全年升幅收窄至2%至3%水平。

中原地产亞太區主席兼行政總裁黃偉雄指，2019年上半年樓市交投暢旺，但自第3季起，香港樓價因中美貿易摩擦及社會事件而短暫下調，GDP於第3季更錄負增長，意味本港正式陷入技術性衰退。他料2020年上半年樓價可能會下試170點水平，跌幅約5%。

仲行：新盤料將調整價格

雖然樓價未有大幅下跌，但有測量師行對此感到悲觀，仲量聯行香港主席兼資本市場主管曾煥平指，全港有約400萬勞動人口，其中有一成半（即約60萬）從事零售、餐飲、旅遊等行業的人會最受影響，60萬人對於樓價的影響亦不容忽視。曾煥平強調，其他行業也會受影響，意味受影響人數將不止於60萬，如政治繼續惡化，樓價跌幅將難以估量。

曾煥平舉例，香港自1997年以來經

歷三次樓市大跌，跌幅介乎24%至50%，料今次樓市將有一定幅度調整。他相信，在空置稅及住宅供應增加下，發展商為求去貨將會調整價格，並影響二手，預計中小型住宅樓價於2020年下跌10%至15%。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻表示，假如情況持續，預期更多的經濟負面情況會在2020年年中浮現出來，樓市成交及價格將繼續走下，2020年首季成交量將接近2019年第4季，而樓價在2020年上半年或將下跌10%至15%。

萊坊：如97大跌市機會微

至於萊坊對樓市則較為樂觀，執行董事、估價及諮詢部主管林浩文稱，近月社會不穩定和經濟步入衰退對香港樓市帶來負面影響，料2020年住宅樓價將輕微下跌5%，但出現如1997年的大跌市機會不大。

美聯物業估計，2020年1至2月樓價會輕微下調1%，但寬按繼續利好樓市，特別是600萬至1,000萬元單位，之後樓價或重拾升軌，第二季或年中開始樓市將「漸入佳境」，全年預計錄得5%升幅。至於利嘉閣地產認為，在政治負面因素逐漸消散下，2020年樓價將現井噴式上升，並聯升一成。

中原預計，2019年全年二手宗數達3.6萬宗，金額約3,200億元，全年一手私宅買賣登記錄2.2萬宗，金額錄約2,400億元；展望2020年市況穩步發展，二手可錄3.6萬宗，一手可錄2.4萬宗，金額分別涉及約3,200億元及2,400億元。料2020年全年整體樓宇買賣宗數可錄約8萬宗，金額8,000億元。

社會動盪 樓市表現虎頭蛇尾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2019年樓市如坐過山車，由物業成交量來看，年初在中美貿易戰惡化的影響下，開局雖然並不理想，但於4月及5月曾經一度升至約萬宗水平，不過好景只是曇花一現，6月隨着社會動盪加劇，加上中美貿易戰再度惡化，樓市一直下滑，市場觀望氣氛極為濃厚，9月成交量曾經跌至4,090宗的年內低位，而12月估計亦相差不遠。2019年全年計，市場預測成交量或跌至7.5萬宗，按年下跌5%，將創下2016年後的3年新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，2019年樓市「虎頭蛇尾」，成交上半年旺，下半年靜。2019年上下半年住宅交投出現極大落差，上半年新盤熱銷，帶動二手樓價上升，到下半年利淡因素湧現，樓市氣氛急轉

直下，無論一二手物業交投均大幅減少。二手方面，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料，2019年下半年平均每月的二手住宅註冊量估計約2,950宗，較上半年的每月平均3,940宗，大幅下跌約25%；一手跌幅更大，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料，估計2019年下半年每月新盤銷售量僅為1,235伙，較上半年的平均每月1,930伙，大跌約36%。

二手買賣料跌至3年新低

而2019年全年計，一二手物業成交量各自發展，一手私樓全年註冊量可達2.1萬宗，較去年錄得的15,730宗高出33.5%，並創出15年新高。二手住宅註冊「量額」則雙雙回

落，估計全年二手住宅註冊量錄約41,300宗，較去年錄得的43,288宗減少約4.6%，為3年新紀錄。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇預測，12月份樓宇買賣合約登記將錄4,000宗及340億元，按月跌40.3%及44.7%。數據主要反映11月市況，由於該月二手成交明顯轉淡，加上發展商暫停新盤開售，以致12月份整體登記數字顯著下跌，迫近2019年9月4,090宗的低位，有機會創下2019年新低。金額亦有機會創2016年3月份216.53億元後近4年按月新低。

2019年全年計，料市場共錄約75,000宗及6,915億元，按年跌約5%及6.7%，有機會齊創2016年73,004宗及5,328.1億元後3年新低。

納米樓失寵 投資無優勢

香港文匯報訊（記者 黎梓田）過去數年間，作為高樓價產物的納米樓在2019年開始失寵，而2020年發展商或者已不再興辦納米樓，二手市場納米樓交投也難有好表現。

在過去一年，納米樓指標屋苑之一的環海·東岸，於2019年初剛過SSD期限時，隨即引來大量上車或投資買家，4月份錄得逾50宗成交攀上高峰，雖然後來貨源減少，但6月至7月仍各自錄得10多宗成交。

隨着6月中修例風波爆發，全港樓市交投陷入冰封，連納米樓表現也受到拖累，環海·東岸成交量自8月起錄得下跌。另一方面，政府在10月份推出寬按措施，活化二手樓市，改變了過去側重於細價樓的「遊戲規則」，上車盤不再局限於400萬元以下，而納米樓客源流去一手及二手市場，需求大幅下降，過去炙手

可熱的納米樓宣告「失寵」。

廖偉強睇淡發展前景

事實上，所有測量師行及地產代理最近發表樓市展望時均睇淡納米樓表現，連唯一預測2020年樓價上升的利嘉閣地產也認為納米樓「無市場」。利嘉閣地產總裁廖偉強指，過去數年市場將貨就價而大量興建的納米戶，到2020年將完全沒有優勢，估計發展商不會興建該類納米戶。

過去被認為不合乎居住標準的納米樓，在按揭成數限制下被推到高峰，如今正從峰點回落，價格回調是否代表合適投資呢？如以環海·東岸近期成交的1C座中低層B室開放式為例，面積約229方呎，成交價418萬元，以月租1.25萬元計，租務回報為3.6厘。



與房託股作比較的話，主要房託股之一的領展房產基金及置富產業信託截至12月19日的收市股價分別為78.9元及8.91元，兩者2019年分別派息2.712元及0.513元，回報率分別為3.4厘及5.7厘。如把物業流動性、未來的升跌幅及其他物業開支計算在內的話，納米樓未必是投資的最佳選擇。

寬按受矚目 按揭申請個案增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2019年的樓市走勢猶如過山車，上半年享受了一輪小陽春後，下半年因修例風波引發暴力示威，樓市旋即吹逆風，銀行年內對按揭業務上的態度亦截然不同，由今年初積極爭取按揭生意，現金回贈曾高達2.1%，部分銀行更加推定額現金回贈。不過隨着樓市逆轉，銀行於下半年多次調高按揭封頂息率及減少現金回贈，按揭批核亦比以往審慎。而10月政府放寬保險計劃的新措施，亦成今年樓市另一重要新聞，措施令市民上車首期支出減少，但受到社會動盪影響，措施的利好因素只維持短短1個月就結束。

納米樓或跑輸中型單位

今年樓按市場最矚目大事，不能不提今年施政報告內放寬按揭保險計劃的樓價上限，首次置業人士承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元；承造最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元。而未能符合壓力測試仍有可能敘造高成數按揭，惟保費會因應風險因素而作額外調整。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，政府放寬按揭樓價上限後，有助用家透過按揭以低首期上車，按揭申請個案顯著增加；根據中原按揭客戶申請個案，按揭申請宗數由按揭修訂後（10月16日）至今（截至12月16日），對比8至9月份同期增加1.1倍，按揭佔按揭申請比例由31%增加至50%，比例超過一半。9成按揭佔整體按揭申請達49%，9成以下有51%。

可惜新政策遇上市場多項不利因素，短暫上升後復又回落。經絡按揭轉介高級副總裁曹德明認為，若明年第二季後政經因素改善，在需求主導下，配合新按揭政策發揮作用，有機會帶動換樓市場的需求上升，其中600萬至1,000萬元物業尤其受歡迎，不過同時相信納米樓的需求將減少，料細單位樓價升幅不及中型單位，大型單位的樓價則保持平穩。

優惠收緊 轉按揭因大減

此外，按揭市場今年亦出現不少變化，美聯儲於7月、9月及10月各減息四分之一厘後，於12月份宣佈維持利率不變，並暗示其「中周期調整」將暫告



一段落。同時間，香港經濟轉差，第四季及來年GDP有機會繼續錄得負增長，匯豐銀行於10月底牽頭宣佈減最優惠利率（P）八分之一厘，抵消2018年9月加息八分之一厘，並且為逾十年首次減息。根據經絡按揭轉介研究部及金管局資料顯示，首10月新批轉按揭款金額及宗數分別為1,277.9億元及33,640宗，分別創金額歷史新高及宗數的9年高位。但隨着銀行對按揭優惠逐步收緊，加上現時實際按息比兩年前的約2.15厘已增加約35點子，轉按揭因大減。曹德明預測，來年轉按揭宗數將按年大跌50%，全年轉按揭宗數約20,000宗，重返2015年前，即銀行未有積極爭取轉按揭業務的水平。

租金受壓 第一城最抵租

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2019年租金走勢基本跟隨樓價，雖有一定滯後性，但仍能反映屋苑的質素及投資價值。利嘉閣地產表示，全年租金跌幅約0.5%，而2020年置業者或有所增加，加上將有接近1.9萬個新單位相繼入伙，對租金會帶來一定程度的壓力，料中小型住宅租金於2020年或下跌2%至3%。

對比去年呎租平12%

香港文匯報記者透過對比十大屋苑2018年底與2019年底的租金水平，發現多個熱門租賃屋苑租金均有明顯下跌，其中主打內地生學生的沙田第一城，受修例風波及內地生減少來港影響，2019年12月份平均呎租約36.5元，較2018年12月的41.5元，同期跌幅12%，成為「最抵租」屋苑之一。東涌映灣園2019年12月錄得約22元，較2018年同期的27.5元下跌兩成，不過利嘉閣地產劉景駿指，該月份較多大單位租出，故拉低整體呎租水平。至於其他屋苑表現，太古城、康怡花園、麗港城、美孚新邨錄得輕微下跌或持平，而海怡半島、新都城及嘉湖山莊錄得上升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，樓價由高位回落，租金水平未能獨善其身。事實上，來港租樓的內地生減少，新樓紛紛入伙令放租盤供應驟增，加上經濟前景陰霾密布，或有新一波裁員潮或經濟衰退的危機，租客難免變得審慎，租金走勢受壓屬預期之內。