

堪輿家

點睇

麥玲玲：災星病星入主 東區南區樓市弱

麥玲玲表示，豬年的流年財星飛臨中宮，凡在中宮者有「入凶」之象，故豬年財星力量受壓。來到鼠年，財星「出凶」，有重現曙光之感，立春八字亦有食神、傷官及正財透出，屬「勞而有功」之象，所以鼠年整體經濟不會像豬年大起大落。鼠年屬土旺之年，基建項目有利可圖，地產界的走勢也持續理想，有不少發展空間，相關股票可看高一線。

麥玲玲說，今年樓市整體成交量將會不俗，買賣雙方各有支持，但價位難創新高，其中納米樓走勢不樂觀，而1,000萬元以上單位較為佔優。鼠年正西因有流年九紫喜慶星飛臨，所以西九一帶樓市容易再度活躍。不過，正東及正南分別有五黃災星及二黑病星入主，港九新界的東區及南區有較多困擾，容易拖累該區的樓市表現。

國際關係持續緊張

另外，鼠年土重，土生金，可轉化為「財」，但過程緩慢，無法急功近利，應以中長線投資為主。全年雖有偏財，但力量不如豬年強大，投機炒賣活動適可而止，而流年同時有軍權擴張之象，國際關係持續緊張，慎防市況因此突然逆轉，下半年後始會逐漸緩和。



學者

點睇

麥萃才：疫情未完 樓價有序下跌

浸大財務及決策系副教授

麥萃才表示，在房屋供不應求及低息環境下，今年樓價沒有大跌的條件。首先，武漢肺炎會凍結樓市一段時間，但進入4至5月後，氣溫上升，流感病毒減少，故疫情會在夏季完結，對樓價影響不太大。至於社會事件，由於「個個怕死」不上街，所以會很快平息。不過，武漢肺炎及社會事件令市民減少外出消費，不利經濟活動，料本港經濟將進一步惡化。假設其他因素沒有惡化，第一、二季樓價將有序下跌，而第三、四季將回復正常，但仍需視乎經濟表現及發展商如何推盤。整體而言，全年樓價將下跌5%至10%。



巫伯雄：外圍動盪 樓市難好轉

浸大樂休經濟系副教授

巫伯雄表示，今年的樓市預計會繼續向下調整，不過暴亂的因素仍未反映出來，並且難以估計「亂到幾時」，而且美國又有大選，政治時局變數頗大。最樂觀的情況是，修例風波能在今年平息，則今年的下調幅度不會超過去年高位至今的累積跌幅，亦不會出現大跌；他指，如果風波未能平定，繼續拖拖拉拉的話，人身安全未能解決，國際資金會減少流入香港，則樓價將浮浮沉沉，並呈「陰乾式」下跌。

巫伯雄認為，經濟衰退及失業率上升只是表象，香港內部矛盾以及管治質素才是最首要處理，如未能解決，則本港樓市及經濟亦不會有運行。至於納米樓表現，政府將銳意處理房屋問題，相關物業表現將跑輸大市。股票市場方面，因已與國際市場接軌，所以受本地修例風波影響不大，如購買跟隨大市表現的交易所買賣基金（ETF）例如盈富基金，表現應較投資物業理想。



莊太量：社會事件 阻樓價回升

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長

莊太量指出，樓市下行的時間不會太長，料累跌10%後便會反彈，估計今年樓市表現將在社會事件淡化後重拾升軌。至於失業率數字，大部分工作仍「保得住」，料失業率難大升，樓價不會因失業率出現太大影響。香港今年亦不會重演2003年沙士時的樓災，港人已吸收當年經驗，只要青平就有人承接，而是次爆發的肺炎疫症，香港也不是主角，相信疫症會過去。樓價預測方面，全年將有10%以內升幅，或可挑戰去年高位。在寬按措施下，而800萬元以下的中小型單位將跑贏大市，而納米樓表現則較差。



何灝生：移民慾升 部分資金流走

嶺大潘蘇通滬港經濟政策研究所高級研究員

何灝生表示，今年樓價下跌機會大，跌幅在半成以內，大跌機會很微。預料整體供應會微跌，不過失業率上升加上預期經濟轉差導致樓價表現受拖累，不少對前景抱懷疑的人均有移民想法，或有部分資金由物業市場流走。



測量師

點睇

林浩文：春節後小陽春 今非昔比

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管



林浩文表示，雖然近日社會比較穩定，但經濟數據卻顯示香港正步入衰退，尤其農曆新年後部分行業可能出現結業潮及裁員潮，這會對香港樓市帶來負面影響，預計今年農曆新年後出現的「小陽春」跟以往不同，會是「旺成交量但價錢平穩」，尤其豪宅物業。

他續說，施政報告後的「放寬按揭措施」令買家的首期壓力大減，推動積聚的購買力釋放，特別是600萬至800萬元樓價的住宅市場。預計1,000萬以下的單位今年將成為市場的主要需求動力。以800萬預算和現時樓價呎價分析，買家可在新界地區如將軍澳、東涌、屯門、元朗、天水圍等區購買500呎以上單位，因此預計成交將會集中在這些區域。

他估計，因政府新政策，納米樓無論一手或二手市場的壓力都會較大。發展商在未來數月推盤都會集中在1,000萬元以下的中小型單位，部分發展商會推出豪宅單位以測試市場反應，但成交量仍會低水。

整體而言，預期今年一、二手住宅銷售量跟去年相若，維持在6萬宗左右，二手成交量因政府新措施有望回升。而總結2020年一般住宅樓價將下跌約5%，但大跌市的機會不大。賣地方面，估計政府今年賣地仍緩慢。2022年及2023年後土地及住宅供應十分緊張，所以今年是造地關鍵的一年。

張翹楚：失業增 租金受壓

泓亮諮詢及評估董事總經理



張翹楚表示，鼠年樓市是上落市，第一、第二季下跌機會比較高，預計頭兩季減幅約5%，但實際全年表現要看年中社會事件的發展與外圍，若銀行收緊按揭，失業率惡化，租金受壓，加上本年一手供應較多，而空置稅很有機會落實，全年跌10%的機會還是有的。

但他指對市場仍然傾向樂觀一點，若社會氣氛回穩，通脹有1.1%至1.6%的話，樓價依然有機會微升3%至5%，預料在第三季開始收復失地。他續說，現時本港寫字樓空置率約5.9%，中環空置率約3.5%至4%，寫字樓市場避險情緒高，租戶或會要求減租，再加上前景未明朗，有機會令今年商業地皮成交價不理想，受到壓力較住宅更大。

至於樓價在800至1,000萬元的物業，受惠放寬按揭保險計劃，下行壓力會較細，而換樓物業受壓程度會較大。至於豪宅市由於供應始終較少，交投減少下，往後樓價水平或許變化不大甚至有一定升幅，但交投較稀。他又預計，未來新盤將集中新界，今年跌幅較其他地區會較多。而因為新政策影響，過去成交集中一手的局面或會改變。

經濟政治疫症繼續困擾

把脈鼠年樓市

10個專家 10個看跌

鼠年伊始，經濟、政治、疫症問題繼續困擾社會民生，樓市為市民最關心的議題之一，本報特邀包括堪輿學家麥玲玲在內的10位各界人士，為鼠年樓市指點迷津，結果10個專家全部看淡。有學者認為，修例風波一日未平息，樓市一日無運行；另有地產界人士警告，春節後可能出現結業潮及裁員潮，樓價有壓力，料全年跌幅半成至一成，納米樓或重傷跌兩成。麥師傅也同樣看淡納米樓前景，但看好地產股。

香港文匯報記者 黎梓田、顏倫樂

地產界

點睇

施永青：去年壞消息 今年續發酵

中原集團主席

施永青指出，雖然去年社會動盪及失業率有上升，但主要影響較低收入的一群，相信對樓市未必有太大影響，預期今年利淡環境持續，不利樓市投資，但因大部分利淡消息於去年出現，故今年跌幅較去年樂觀，料跌約5%至10%。

他又指，中小型單位的用家需求仍在，反觀豪宅需要可能相對減少，但不排除會有內地人來港買豪宅，而商廈物業跌勢較住宅多。他續說，最近新盤銷情造好可能與單位面積較細及價錢吸引有關，預計農曆新年後樓市將出現小陽春。



湯文亮：納米樓當災 將跌逾20%

紀惠集團副主席及行政總裁

湯文亮認為，今年樓市與往年有些不同，上半年預料下跌，主要是延續去年底成交較少及樓價下跌的大環境，加上發展商於農曆新年前後推盤，預料減幅較大，或引致二手減價回落，但樓價下跌或將刺激買家入市。

他認為若交投回升情況持續至下半年，樓市可能會止跌回升，原因在於政府或放寬逆周期措施。他預料樓價首9個月跌幅或達10%，到最後一季才回升4%至5%，全年呈現跌「剔形走勢」。至於今年跌得最多的物業類型，他估計會是200多方呎納米單位及樓上舖，全年有機會「重傷」跌多過20%。

而跌市下，預料地舖租金下跌，不少銀座式大廈樓上舖搬回地舖，尤其是飲食類，令樓舖空置率有上升情況，為樓上舖被睇低一線的原因。此外，因為中環甲廈租金去年下跌10%至15%，他預料會推動租戶由非核心區搬回核心區，導致非核心區租金下跌。但他認為租金下跌是好事，因為代表業主寧願減租亦不賣，又指現時投資者應持有現金等待入市機會。



劉嘉輝：經濟向下行 拖累樓市表現

美聯首席分析師

劉嘉輝表示，今年樓市下跌機會大，但不會大跌，預計跌幅在5%以內。今年供應增加幅度不多，但經濟下行以及港人對前景悲觀，均會拖低樓市表現，而早前亦有移民顧問接獲不少移民查詢，移民的大多擁有物業，今年或有資金流出的可能。

劉嘉輝又表示，市場抗跌能力強，有業主在放寬按揭樓價上限後反價封盤，而且發展商補充土地儲備亦較困難，未見一手樓需割價求售。預計全年一手私樓註冊量可達2.1萬宗，按年升近34%，但全年新盤銷售額或僅得2,040億元，按年跌約9%。今年有機會推出的新盤涉逾2.7萬伙，屯門及元朗區為供應重鎮；推銷情將「量額齊跌」，新盤銷售額或進一步跌至2,000億元。今年樓價先升後跌，但估計全年仍升約3%。

