

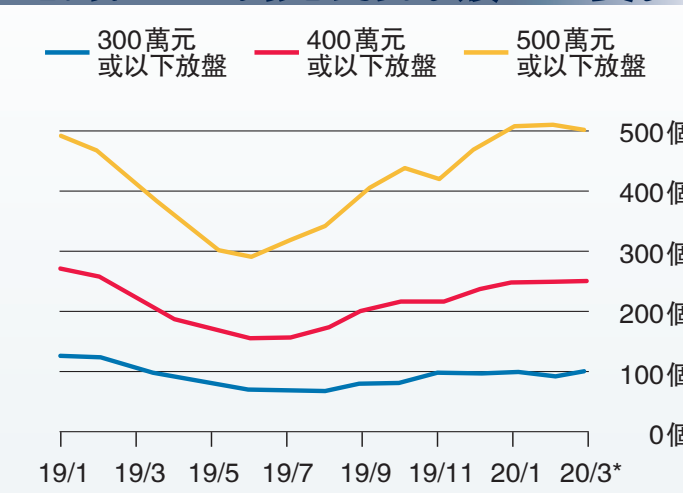
疫情拖垮經濟 樓價恐插兩成 市區樓「窮人價」上車機會增

新冠肺炎疫情持續惡化，本港各行各業停業停工拖累經濟、失業率趨升，市民對經濟前景都感到悲觀。樓價也不再硬淨，去年中至今已累跌一成，被視為「窮人恩物」的400萬元或以下盤源開始增多。除大家熟悉的屯門等新界西北一帶，以及市區單幢舊樓如土瓜灣定安大廈和長沙灣倫美大廈等之外，近日一些納米新盤亦偶然出現相關放盤，例如紅磡環海·東岸等，但數量不多。不過，有「地膽」代理預期，樓價今年有機會再跌多兩成，年中400萬元或以下的放盤或會急增。

香港文匯報記者 顏倫樂



屯門區500萬元或以下放盤量變化



註：數據包括私人住宅、可出售公營房屋等

*截至3月24日

製表：記者 顏倫樂

作為屯門「置業三寶」之一，萬寶大廈（左）與鄰近一帶的單幢樓盤，成為上車客覓盤的熱門選擇。記者顏倫樂攝

400萬元以下的樓盤過去一度近乎絕跡，但近月受疫情打擊，經濟差失業率上升，市場購買力減弱，部分業主或因自身財務問題，或因為不看好樓市前景等原因，願意降價出售單位，令到這類盤源增加，甚至開始在市區出現，以現行400萬元物業借90%按揭，25年期2.5厘計，月供約1.6萬元，讓收入不高的一群也有機會上車。

置高物業主要於土瓜灣一帶做物業代理，公司總經理林婉接受香港文匯報訪問時表示，現時土瓜灣及紅磡一帶，400萬元或以下盤源並不多，主要為樓齡30年至40年一些舊樓物業，例如定安大廈等，屋苑式物業較少這類低價盤源。新盤方面，叫價較平的要數迎豐及環海·東岸，其中環海·東岸過往偶爾會出現低於400萬元放盤，但目前未見。

蚊型單位供應增添壓力

不過，他預期隨着樓市持續轉弱，假設疫情惡化、外圍經濟轉差，400萬元以下之盤源量只會不斷上升。他尤其對於蚊型單位的前景較為睇淡，因為該區將有不少這類物業落成，供應上升下，對樓價將會造成雪上加霜的壓力。

以環海·東岸為例，現時平均呎價約2萬元，未來有機會隨市況再下跌5%至10%，意味呎價有機會低見1.8萬元至1.9萬元。以該盤一個面積203呎單位計算，即叫價可能跌至360萬元，相信這個情況或會於本季至下季出現。

同屬九龍區，油塘及藍田一帶亦屬港人熱門上車盤地區。世紀21聯誠董事謝寶昭表示，現時油塘及藍田一帶的私樓及居屋自由市場未出現低於400萬元樓盤，最平居屋放盤亦只貼近400萬元水平。但他亦預計，今年內區內樓價或會再跌5%，屆時可能會重現400萬元以下盤源。

放寬按揭利好作用消散

謝寶昭表示，本港去年受修例風波影響，樓價已經有明顯回落，不過當10月政府宣佈放寬按揭保險計劃的門檻，變相令市民能夠用更少首期上車，市民可以選擇之物業亦增加，樓價當時曾經有起色。但至今年初疫情爆發，樓價再度下跌，至今樓價相比修例風波前已經大幅下跌10%，該區已經出現貼近400萬元的自由市場居屋放盤。

整體樓市仍受制疫情發展

他預料，今年餘下時段，由於經濟下行，加上失業率高企，將影響整體購買力，估計樓價將會下跌約5%，換言之，400萬元以下盤源或於該區重現。至於最近美國進行量化寬鬆，他表示暫時未見到對該區樓市有實質刺激作用，整體市況仍然會受到疫情影響。

至於主力經營鑽石山物業代理的利嘉閣地產分行經理何雲德表示，該區400萬元以下盤源多屬舊樓，以及未補價綠表公屋或居屋，自由市場居屋及私樓都未見這類盤源，雖然偶然亦會出現這類低價成交個案，但並不常見。

不過，今年樓市預期持續向下，如果局勢持續惡化，何氏指該區個別屋苑樓價可能大跌20%，屆時便可能出現400萬元以下盤源。

屯門上車盤數量急增近五成

香港文匯報訊 屯門區一向被視為上車天堂，受到修例風波及疫情雙重打擊，區內樓價回軟，叫價400萬元或以下單位慢慢增加，由去年中少少的66個，急升50%至今年初的100個。惟呎價下跌10%至15%後橫行整固，主因美國無限量寬令不少業主企硬，加上新一批白居二買家入市，沖淡疫情影響，該區代理預測後市或會回穩甚或出現上升。

兆軒苑不足1年跌價15%

屯門地膽祥益營業董事胡志偉表示，屯門區樓價自去年中至今已下跌約10%至15%。他舉例，屯門兆軒苑最近錄得一宗成交，位於A座中層18室，面積376方呎，以368萬元成交。翻查記錄，去年6月未有疫情且修例風波未惡化時，屋苑A座中層8室同類型單位，成交價高達433萬元。換言之，屋苑樓價於不足1年內大幅下跌15%。

雖然區內樓價回落，但同期亦有不少政策利好及需求出現。如新一批白居二買家及換樓客投入市場，成為買樓生力軍，其中單計白居二估計已佔同期買家三成。與此同時，美國近期連串減息、無限量化寬鬆（QE）等

刺激政策，令市場憧憬「磚頭」升值，胡志偉原本預測今年屯門區樓價或下跌5%，現在預料跌幅或會收窄，甚至可能會略有升幅。

公務員有實力趁跌入市

胡志偉認為，今年市況波動，疫情下主要受影響人士屬於服務業、零售業、酒店業、餐飲業等，但部分職業人士所受到衝擊較小，例如金融業、公務員等等，因此市場上分成兩種辦法，有部分業主睇淡的同時，亦有一批用家趁跌市買樓，沖淡疫情對該區樓市之影響。他指，單計3月截至24日的成交量，按月已上升27%，相比1月疫情惡化前亦多11%。

事實上，受到美國寬鬆影響，持貨能力較強的業主現時通通轉為觀望，部分選擇封盤或企硬叫價，加上需求增加，一定程度減慢樓價下跌速度，導致該區上車盤源未有因為疫情而大幅飆升。以400萬元以上上車盤為例，數據上可見，雖然這類盤源由去年修例風波惡化前的66個，升至今年的100個，升幅50%，但直至3月24日亦維持約98個。其中，私宅大多集中於「置業三寶」（萬寶大廈、利寶大廈及麗寶大



兆軒苑最近一中層單位以368萬元成交。與去年6月相比時，屋苑樓價於不足1年內大幅下跌15%。資料圖片

廈）或景峰一帶單幢樓盤。

上車換樓信心未退縮

他舉例，該行最近半個月內促成一宗三連環交易，一定程度反映疫市下部分買賣雙方的心態。首先成交單位為屯門海麗花園1座低層G室，面積412方呎，原業主2月以530萬元放售，見疫情嚴峻，叫價上願意作出讓步，3月中獲一名上車客議價後以505萬元成交，減價25萬元或近5%，減幅算輕微，折合呎價12,257元。上述售出單位之業主，之後火速拍板

買入鄰近的「半新盤」豐連一個兩房單位作換樓之用。單位位於1座高層E室，面積562方呎，成交價728萬元，呎價12,954元。而該單位2月放盤時叫價750萬元，今次成交減價22萬元或3%。

故事仍未完結，上述豐連單位本身出租，該名租客一直有置業打算，今次單位被換樓客購入，加上有見市道轉差，於是加快買樓決定，於單位成交後的翌日即買入旁邊的寶怡花園3座低層D室。單位面積480方呎，成交價498萬元，較業主去年10月叫價550萬元低9.5%。

市區有貨揀 吼長沙灣單幢樓



青山道倫美大廈中層C室面積142方呎，叫價僅310萬元，呎價21,831元。記者劉理建攝

香港文匯報訊 長沙灣一帶亦屬香港較多上車盤地區，據當區地產代理、香港置業首席聯席董事曾家輝表示，目前區內大概有15個叫價低於400萬元放盤，全屬樓齡較大物業，以1984年入伙的倫美大廈數量較多，有3個，皆因該單幢絕大部分單位面積都低過200方呎。他舉例，中層C室面積僅142方呎，現叫價僅310萬元，折合呎價21,831元。

其餘400萬元以下盤源，包括永發樓及偉業樓等，屬於約40年舊樓盤。至於區內一些屋苑式物業、自由市場居

屋或新晉樓盤等則仍未見到低於400萬元以下盤源，目前叫價最低單位為曉悅1個低層C室單位，面積193方呎，叫價425萬元，呎價22,021元。

樓齡35年以上 不足200呎

曾氏指，長沙灣屬市區，位置方便，所以近年較優質單位平均呎價都超過2萬元。雖然近大半年樓市走勢向下，再加上疫情打擊，但外圍經濟環境複雜多變，現時難以預測後市走勢。不過，但以目前因素看來，區內樓價難再下跌，甚至近月該區成交有

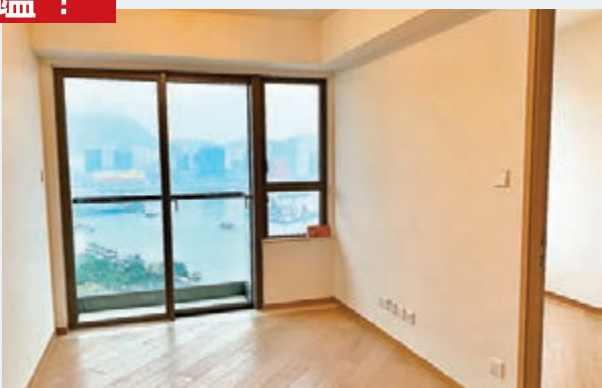
回升趨勢，故相信400萬元以下盤源不會因而上升。

持貨力普強 盤源難增加

雖然成交回升，他亦坦言，目前市道艱難，不少業主持貨能力都較強，平價盤於過去一至兩個月被消化後，餘下業主叫價硬淨，而買家則期望繼續有大幅折讓盤源出現，兩者出現期望落差，影響該區交投。再者，疫情持續影響置業人士入市意慾，預料接下來一段時間長沙灣交投將較為淡靜，對樓價造成下行壓力。

以史為鑑？

環海·東岸共有31宗二手成交登記，面積194方呎至363方呎，3宗為蝕讓。資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）持續3個多月的世紀大疫症，拖麻全球經濟，引發金融動盪。本港樓價自去年中至今亦下跌一成，但暫時還未出現一些人期待的「沙士價」。有業界人士認為，目前股樓企穩的原因，主要受各國的寬鬆措施支持，經

預測的「計時炸彈」。

全球量寬 市場好淡爭持

最近樓市最多人問的是：「樓價會繼續跌嗎？會跌多深？會跌到沙士價嗎？」泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，不相信今

次疫症令樓價大跌，原因是當經濟轉差時，各國政府都會推出量寬救市措施，最終資金會流入資產市場，對樓市會有支持。他更預測今年樓價可能會有2至3%升幅。

他解釋，最近市場出現一個情況是拉鋸，意味市場意見並非一面倒，不少人都持觀望態度，預期疫情過後，後市或會回升。他以發展商推盤部署為例，寧願押後推盤也不願意減價賣，意味發展商亦觀望後市發展；而市場上成交減少，亦反映業主與準買家之間的「拉鋸戰」，大家在價錢上明顯有出入才會令交投下跌，如果業主願意減價，成交會上升。

「除非本港樓市出現大量減價盤，大家要錢不要貨，才會引發羊群心態，導致樓價崩

潰大跌，但今天本港樓市顯然未有出現這種情況。」他認為，今天樓市難以引用沙士作直接對比，因2003年香港是疫埠，全球沒有量寬出現，港府也沒有今次代出人工等的大規模救市行動；2008年則主要是由美國一方所引發之金融海嘯，香港樓價也僅小跌。今次疫症的影響則較前兩段歷史都更為全球性及廣泛，當年數據最多只能用作參考。

港府救市規模遠超沙士當年

張翹楚估計，疫症持續下，市場未必會感受到量寬的負作用，但情況只如「激活成件事」，影響會於之後幾年明顯浮現，參考08年之後本港樓市，資產價格可預期會不斷攀升，但必須留意，今天經濟環境

與08年金融海嘯不同，當年主要為美國實施量寬，再引致全球多年通脹，而今天疫症下，全球幾乎一起量寬，連香港都加入放水行列，所引發的通脹亦將會更明顯。

恐惡化通脹 加劇地緣緊張

不過，張翹楚更擔憂的是，因為量寬而接踵而來的後遺症，因全球經濟轉差的同時，但資產價格卻上升，勢必令貧富差距急速擴大。他說：「有錢就齊齊，無錢時就會用武力爭奪，而各國武力本身不對等的情况下，很大機會出現地緣戰爭風險，成為未來一個不可預測的『黑天鵝』」。他舉例，假如東南亞有紛爭，由於地理位置上靠近香港，也勢必影響香港。