

世紀疫症來襲 劇本似曾相識 樓市六個不同 難現沙士式崩跌

我們所處的是一個全新時代，從科學角度看事物，凡事都可能發生，正如5月紐約期油上週二史上首次跌到負40美元一樣，「沒有做不到的，只有你想不到的」。與2003年沙士時相似的疫境，樓市今次會有不同的結局嗎？綜合專家的意見，今天本港樓市大環境與沙士時有六大不同之處，預料不會出現沙士式的崩跌。但整體大市呈下行趨勢，市場不時會有驚嚇式的跳樓貨出現，主要是呼吸Plan、高按及各區偽豪宅。這些業主過去勉強上車，失業加上財困之下，就只有低價出售物業。

第一個不同： 港府大力救市

今次全球救市力度之強，絕非沙士時可比擬。沙士當年，由於疫情集中在亞洲，當時香港庫房亦空虛，無力救市；今次香港的救市力度可用史詩級強勁來形容，動用大規模逆周期措施總額近2,900億元，涉款相等於生產總值近10%，撥企業、保就業，並代受影響的行業出糧半年，每名員工每月上限9,000元，惠及150萬人；又向不少於170萬人派發一筆過7,500元津貼；另又創造4萬個就業崗位，令失業狀況有所紓緩；同時亦有不同措施支援失業人士，失業不致全無收入。不少大型機構及民間機構亦大力出資出力，這場面沙士當年並未出現。

除香港外，是次疫症影響全球，全球主要央行都傾力放水，美國也「瞓身」重推無限量QE。市場普遍預期，環球市場水浸，資金將流入固定資產，包括樓市。參考美國以往連續三輪寬鬆後，均帶動本港樓價向上，加上預期會長時間維持低息，相信美國無限量QE的效應對穩住本港樓市仍有一定作用。

第二個不同： 企業自救能力增強

沙士時本港尚未走出被1997年亞洲金融風暴打擊的低谷，經濟處低潮期，市面本已蕭條，再經沙士蹂躪，當時中小企應對能力很差，沒有網購，也沒有外賣App，更沒有政府代出糧，結果失業率高至8.7%，經濟及金融風險傳導到樓市層面，樓價由1997年高位下跌七成，負責產逾10萬宗。今次不少企業透過科技應用WFH（在家工作），仍能維持一定的經濟活動；零售、餐飲有網購及外賣平台幫助，雖然面對高昂舖租的困難，但業界指網購及外賣對生意幫助有10%至15%，相比沙士時近乎零收入已大大減低損失。

第三個不同： 經濟周期不同

沙士當年，香港剛經歷完1997年金融風暴，以及2000年科網股泡沫爆破，股市樓市急跌，民間財富蒸發一空，企業大規模裁員減薪，且政府早於沙士爆發前，已經連續3個財政年度錄得財赤，庫房空虛，2003年本港財儲降至只有約2,600億元，當時更出現通縮，公務員在當年2月起分兩次減薪，經濟正處於下行周期的谷底，最後靠內地開放個人遊及2008年美國QE等外力輸入，才令經濟及樓市反彈。

現時港府庫房空前充裕，即使今次豪使2,900億元，財儲仍有8,000多億元，為沙士時的3倍。內地個人遊、股市互聯互通、粵港澳大灣區、「一帶一路」等內地的經濟助力源源不絕，經濟周期處於高位整固期，今年公務員更加薪4.75%至5.26%。若非受去年貿易戰和社會事件等影響，香港的各項基本面並不弱。



樓市會否深度調整？(三之一)

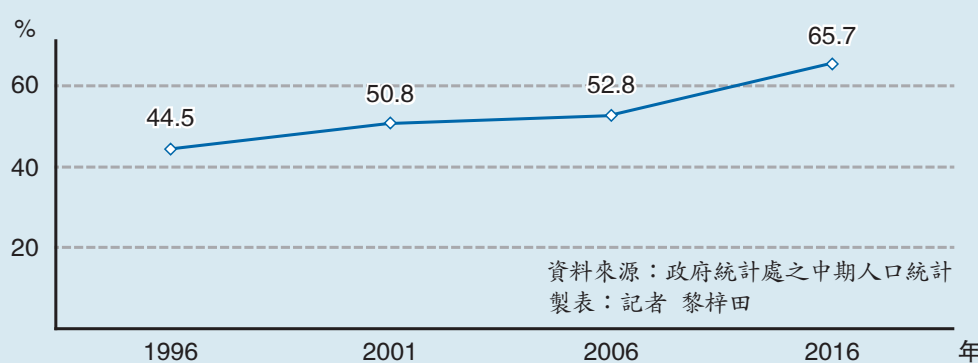
世界上重要的事件總會重複發生兩次，第一次是以悲劇形式出現，第二次出現會是喜劇形式。時隔17年，香港又遭逢世紀疫症襲擊，難免勾起港人2003年的沙士回憶，當年淘大花園曾有單位以55萬元的殘價成交，但回顧過去十個多月時間，樓價指數僅累跌8.2%，即使是疫情嚴峻的當下，市場也只有零星的大撻價個案。相似的疫境，相信不少市民都有一個疑問：香港樓市是一種怎樣的局面？會否有深度調整？香港文匯報邀請多位專家，一連三日剖析樓市未來發展的可能性。

香港文匯報記者 黎梓田、殷考玲、馬翠媚

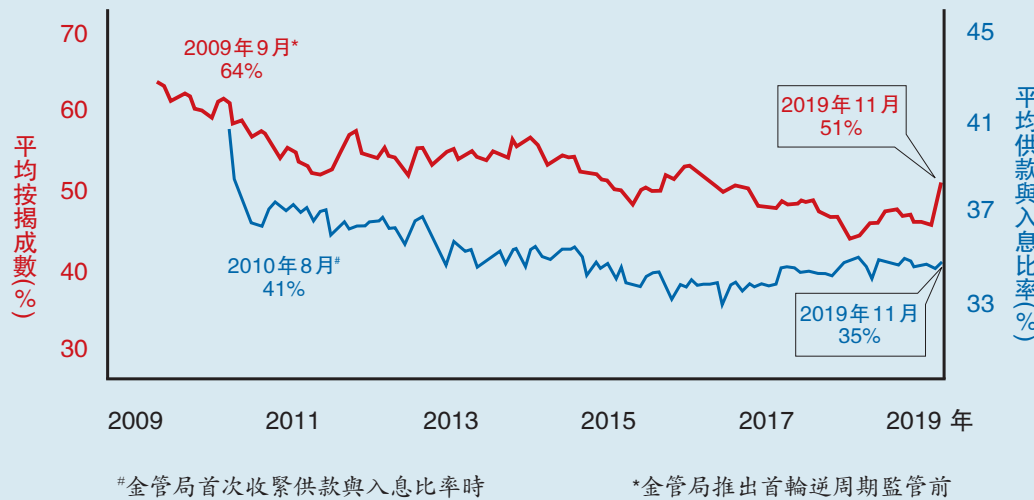
受訪專家名單

- 浸大財務及決策系副教授 **麥華才**
- 中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長 **莊太量**
- 仲量聯行主席 **曾煥平**
- 泓亮諮詢及評估董事總經理 **張翹楚**
- 法國外貿銀行亞太區經濟學家 **吳卓敏**
- 祥益地產總裁 **汪敬敬**
- 冠城商業及經濟研究中心主任 **關焯熙**
- 香港中文大學商學院客座教授 **洗日明**
- 上商財資業務處研究部主管 **林俊弘**
- 測量師 **邵志堯**
- 華僑永亨銀行經濟師 **李若凡**

供完樓或沒有按揭的家庭比例高達65.7%



新造按揭成數及供款比率都較2009年低



第四個不同： 樓市撤辣可注動力

辣招本意是透過抑制樓市需求，為樓市降溫。今時今日，辣招反過來成為樓市的護盾，令住宅較難出現恐慌拋售，避免了今天樓市因炒賣而出現大跌。首項樓市辣招已經要追溯至2009年10月，當時對價值2,000萬元或以上的住宅物業實施六成按揭成數上限，樓價低於2,000萬元的物業繼續沿用七成按揭上限，但貸款額最多不超過1,200萬元。樓市辣招過去十年不斷加碼，入市買家絕大部分已是用家及長線投資者，供完樓的比例亦較沙士時高，因此不必賤賣物業。同時間，「撤辣」將成為另一項對樓價有提振作用的措施，雖然於疫市下未必會令樓價大幅上升，卻可以減慢樓價跌幅。相比當年沙士之後，政府只能靠停止賣地、縮減供應來保衛樓市，今天政府可以迴旋的空間顯然更大。

第五個不同： 內地資金不容忽視

沙士時基本沒有內地資金來港買樓，也沒有滬港通和債券通。內地資金來港買樓在2015年左右開始增多，2016年人民幣貶值潮時，大量內地資金湧入香港樓市，並一度佔部分新盤成交比例達三成，其後內地資金更擴至買商舖、整幢商廈，甚至買地皮。內地資金亦被認為是香港樓市上升的一個推手。現時疫境下內地大印銀紙救經濟，內地居民已經擔心人民幣貶值及通脹，部分城市的樓價已經「疫」市起動。若人民幣繼續有貶值預期，內地投資者的目標必將轉向更多非人民幣資產，本港樓市、理財產品會是他們的一個選項。若本港樓市非常差，港府會撤辣，包括SSD、BSD及DSD，為內地資金及港人買第二層樓掃清障礙。

此外，內地投資者經港股通買港股，對本港股市和金融業構成穩定作用，股市旺也能帶動財富效應。統計顯示，截至4月22日，南向資金即內地資金透過港股通，淨買入港股達13,036.11億元人民幣。

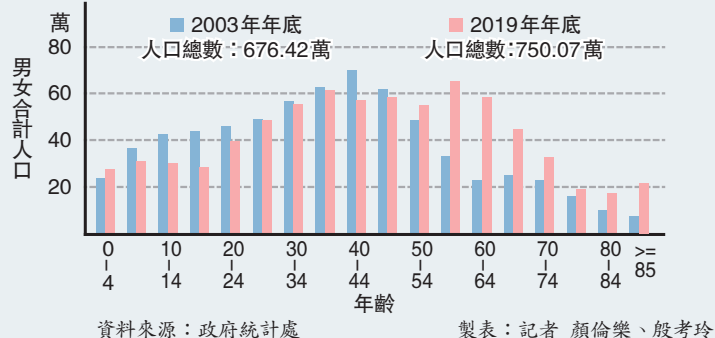
第六個不同： 其他因素繼續發力

金管局近年提高對銀行各項要求，同時對按揭申請有嚴格監管，包括設定按揭成數上限及壓力測試等，在較高門檻下借貸人的財務狀況相對較以往穩健。最新3月份本港住宅按揭貸款拖欠比率為0.03%，大大低於2003年沙士時期的逾1%。另截至去年11月，新批出住宅按揭貸款的平均供款與入息比率只約35%，同時實質按揭利息僅約2.5厘，2003年沙士時樓價之所以大跌，其實是1997年樓市泡沫結果的反映，1997年按揭供款與入息比率高達100%以及最高按息近20厘。沙士時按揭供款與入息比率則降至約22.2%，實質按揭利息約2.5厘。

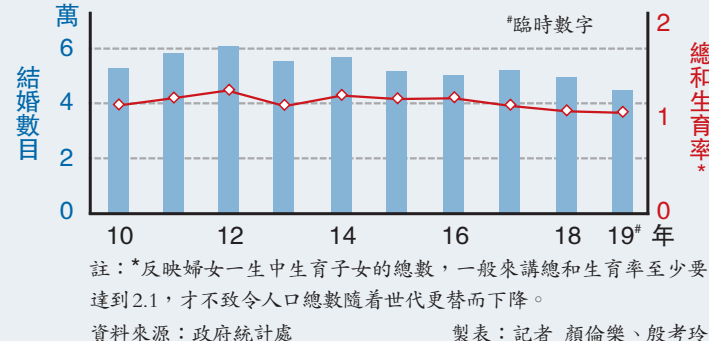
是次疫境下，銀行還對企業客戶及個人客戶推出樓按「供息不供本」安排，這也是沙士時所沒有的；加上，現時供完樓的業主比例高逾60%，無故不會賣樓，更不必賤賣。

相似的疫境，不同的樓市宏觀環境，樓市今次會有不同的結局嗎？

香港適齡婚育人口減少



近10年總和生育率及結婚數目持續下降



深層次問題初現 長遠動力成疑

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、顏倫樂）受到政府大力救市等措施力托之下，樓市或許不會出現沙士時的斷崖式跌幅，不過套用股神巴菲特名言「水退後始見誰在裸泳」，綜合多位專家意見，大多認為在交投熾熱氣氛暫時消散下，樓市已呈弱勢，而在內憂外患交迫、投資活動減少對經濟帶來滯後效應下，加上樓市許多深層次問題顯現，長遠動力亦存疑。

1) 適齡婚育人口大減

雖然目前本港人口接近750萬，比沙士時2003年的約677萬增加了73萬人，但仔細看，人口老化嚴重，適齡婚育的年輕人總人數減少，削弱對未來房屋的需求。政府統計處資料顯示，本港44歲以下共9個組別（每5歲1個組別）的港人人口比例，2019年除0至4歲的組別是多過2003年外（佔總人口百分比為3.6%對3.5%；人數則是27.21萬對23.42萬），其他8個組別均比2003年為少；同時，此

2) 營商環境轉差

經歷中美貿易戰、社會事件，本港整體營商環境已經轉差。再到疫情大爆發，防疫隔離措施嚴重打擊私人消費，私人消費在香港GDP佔比達65%以上，經濟未來一兩年難免衰退。不少市民被減薪，失業上升，香港評級被降；加上近期環球股市波動，即使大手持有匯豐的富裕投資者也焦頭爛額，連串不利因素將對財

富效應帶來影響，影響樓市需求。

3) 失業率對樓市拖累大

數據顯示，失業率與樓市走向基本成反向走勢。參考2008年金融海嘯時期，整體失業率從3.2%升至5.5%，其時樓市下跌17%。根據政府統計處最新數字，本港失業率升至4.2%，為9年來新高，樓價過去10個月下跌8.2%，未來失業率若升至5%，料將進一步拖累樓價。

4) 樓市升逾十年問題叢生

樓市已長升超過十年，長期的高樓價已壓得市民喘不過氣，也加重營商成本，損害經濟活力，政府也不願意樓價及舖租無止境向上而對社會帶來不穩定因素。港府近年已將供應重心側重資助房屋，包括將資助房屋與私樓的供應比例由六比四改為七比三，當資助房屋供應不斷增加，連中產人士都可購買時，一般私樓的購買力會減弱，間接削弱私樓上升動力。