

全球經濟復原需時 疫情或加劇政治對抗 樓市迎新局 新盤恐平過二手

納米樓劈價料成常態 新盤爭出貨拖低大市

覆巢之下無完卵。疫情之下，本港各行各業受重創，樓市自然難獨善其身，樓價續呈下跌勢頭。今後一段時間，市場上的驚嚇價會不斷出現，主要是一些財務負擔能力差的市民，「捱唔住」被迫沽貨。這些驚嚇價的成交，料多集中於納米樓和偽豪宅，這類物業在好市時都已經高得離譜，發展商過往以高尚包裝示人，藉此較市價開高一至兩成，疫市除了令它們回復正常市價外，疫市下個別成交價比市價跌兩三成、三四成都有可能。

個別低價成交未必會真正挫傷樓市，反而新盤平過二手才是接下來會拖低樓市的「大殺傷力」武器。疫情影響新盤上半年銷售，如果疫情在下半年消散，發展商需要追回賣樓業績，大量新盤將會重推，勢必以減價、平過二手來搶奪市場上的購買力。目前整體樓價仍高，加上幾年前土儲平，發展商就算比目前平二三成賣樓仍有錢賺。今年可推出的新盤量近三萬伙，當新盤平過二手，自然會令整體樓價向下，估計下調幅度達二三成。

新盤平過二手的情況在沙士後出現過。淘大花園是2003年沙士重災區，縱使當時二手呎價低見2,000元，但減價後也乏人問津，在最慘淡的2003年4月份，全月只得1宗成交。而發展商也群起割價促銷，開價比二手樓更平。最經典是當年3月開盤的將軍澳廣場，首批以平均呎價低過2,000元搶客，2房戶僅需100萬元有找，甚至推出十成按揭吸客，當時代理盛行一句口頭禪：「有一張身份證就已經有樓住」，成為當時熱話。

近年高按上車盛行 負資產銀主盤易增

雖然目前平均樓價跌幅少於1成，但不同屋苑成交價及估值跌幅其實有別，個別單位已由高位跌穿1成，導致小部分新造9成按揭的業主跌入負資產界線。事實上，新按保自去年放寬後，9成按揭個案使用率及比例增加，加上近年新盤為求去貨，財仔及發展商上陣提供高按及二按，讓買家可以借到9成上車，一些高按甚至高至123%，與97時不遑多讓。2019年錄得2.06萬宗一手成交，創十五年新高，假設有三成買家採用9成按揭，樓價跌多過1成，即至少有6,000個負資產。

1997年金融風暴到沙士期間，本港樓價暴跌約7成，其間有逾10萬個負資產個案，當時每五位業主便有一位負資產。根據金管局今年1月底公佈的數字，負資產住宅按揭貸款宗數由2019年第3季末的53宗，急增至2019年第4季末的128宗。

至於銀主盤，縱然今次有銀行推出樓貸「還息不還本」安排，但支持總有限度，「不還本」期限過後，仍有業主「頂唔順」無力供款，手上物業就會淪為銀主盤。有業界估計，今次的銀主盤有機會超過2,000間。事實上，銀主盤滾存量由去年12月的91間，逐步增至今年4月的102間，而對比去年同期更增加240%。

資料顯示，1997年金融風暴令負資產數字暴增，業主資不抵債無力供款，銀主盤錄得高逾1,000間，其後數年經濟持續積弱，加上2003年沙士雙重打擊，令當年年底銀主盤更錄得逾5,700個之多，其中超過八成為住宅物業。

裁員減薪降買樓意慾 樓市成交進一步萎縮

經過疫情打擊，高收入一羣被減薪、低收入被裁，不少市民已經食了幾個月穀種，資金已經變得充裕，買樓意慾大減。就算仍「保住飯碗」的打工仔在面對日後裁員和減薪憂慮下，也會降低入市意慾。即使疫情過去，經濟恢復需時，企業擴充審慎，社會對樓宇需求減少，除引領樓價下調外，也令樓市成交進一步萎縮。

修例風波本來已令樓市成交減少，而新冠肺炎疫情更令交投冷清，土地註冊處數字顯示，今年以來整體物業註冊宗數維持低水平，1月至3月分別錄得3,776宗、4,413宗及4,555宗，而截至4月22日亦僅錄3,746宗，料較去年4月的9,911宗減少一半。

對比沙士時期，當時樓市並沒有辣招，2003年1月整體物業註冊宗數錄得7,293宗，在爆發沙士疫情後，成交驟減，5月更跌至5,090宗的谷底，對比年初下跌3成。

樓市會否深度調整? (三之三)

本系列前兩期從宏觀及政策層面，分析了樓市的支持因素，然而在微觀層面上，各專家並不諱言樓市近期面對的下行壓力很大。此刻，世界各國正遭受新冠肺炎疫情蹂躪，經濟復甦需時，本港更受到社會事件及疫情夾擊，加上未來中美關係不確定性增加，政經局勢雲譎波詭，樓市也難獨善其身。綜合專家分析，樓市正進入充滿雜音的階段，未來個別驚濤式成交、新盤平過二手、成交進一步萎縮等現象將會接踵而至。

■香港文匯報記者 黎梓田、馬翠媚、顏倫樂、殷考玲

受訪專家名單

仲聯聯行主席 曾煥平	香港中大商學院客座教授 冼日明
泓亮諮詢及評估董事總經理 張翹楚	華僑永亨銀行經濟師 李若凡
測量師 邵志堯	中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑
冠域商業及經濟研究中心主任 關煒輝	美聯物業住宅部行政總裁 布少明
香港大學房地產學系講座教授 鄧廣榮	萊坊執行董事 林浩文

每逢失業率上升樓價就會轉跌



過去經濟危機及疫症對樓市影響

- 1997年5月：出現禽流感(5月至年底)，死亡人數6人，染病人數18人，期內樓價走勢下跌1.3%。
- 1997年7月：亞洲金融風暴爆發，從1997年7月開始席捲東亞和東南亞的大部分地區。
- 1998年1月：金融風暴延續，全年GDP為-5.9%。
- 1998年9月：失業率持續上升，到1998年9月至11月期間上升5.5%。
- 1998年12月：樓價自年初轉跌，全年跌幅達27%。
- 2003年2月：「沙士」爆發，2月至6月死亡人數299人，染病人數22,054人，期內樓價下跌6.8%。
- 2003年6月：多家企業裁員，失業率上升8.5%，樓價由1997年高位跌70%。
- 2008年1月：環球金融海嘯，全球多間大型金融機構倒閉或被政府接管，引發經濟衰退。
- 2008年12月：失業率升至4.1%，翌年2月上升5.1%，金融海嘯期間樓價2個月跌逾13%，較同年高位跌逾2成。
- 2019年6月：修例風波引發連串暴力示威，零售、餐飲、旅遊、酒店行業大受打擊，經濟陷入衰退，加上中美貿易戰風波再起，失業率由2.8%上升3.7%，樓價由年中高位跌逾6%。
- 2020年1月：新冠肺炎疫情全球大流行，失業率上升4.2%，樓價表現回軟。

租金跟隨樓價調整 豪宅納米樓跌幅大

在經濟前景不明朗之下，無論是高收入或低收入人士生活均受影響，生活拮据下只能「食穀種」，動用自身積蓄，加上手上資金變得不充裕，在前途不明朗之際，即使市場上有平價筍盤，也未必買得起、供得起，市場承接能力及入市信心降低，自然對住宅需求減少，「食穀種」的情況下，租賃需求亦會同樣萎縮，租金將會慢慢向下調整。

除本地租客對住宅需求減少外，不少海外專家及中高層人士亦被迫撤離本港，過去最吃香的大面積豪宅及納米樓租金會面臨較大幅度的調整，業界料跌幅有10%或以上。

而以往來港就讀的內地生，一直都是本港租務市場一大支撐，不過去年經歷持續大半年的修例風波，已嚇退不少內地學生，料對於個別地區租務會有影響，例如沙田區及屯門區，過往不少租賃成交都來自內地學生合租等，今年受疫情及社會事件影響，相信今年這類成交會大減。就算在疫情過後，部分內地生或憂慮本港政治環境下，轉往香港以外地方升學，令本港租務需求減少。

辦公模式轉變 寫字樓需求減

除了住宅物業，疫情亦令寫字樓市場敲響警鐘。寫字樓租金早在疫情前已受壓，在家工作也令企業發現，可以利用網上會議或輪班方式解決空間不足問題，無需用太大樓面，相信大面積寫字樓單位勢受到衝擊，預計今年中環寫字樓租金將有20%至25%跌幅，而且跌勢將會持續多年，至於東九龍供應高峰未到，但跌幅也大約有10%至15%，而且在預期日後寫字樓供應持續增加之下，租金跌幅會加深。

再者，據仲量聯行3月底公佈的《香港地產市場觀察》指出，由於新冠病毒疫情令不少租戶重新考慮並延遲租賃安排，整體甲級寫字樓市場於2月錄得18.93萬方呎的負吸納量，而整體空置率錄得約6.3%。

旅遊零售復甦需時 舖租短期內無運行

商場方面更是「無運行」，商場市場在過去十多年個人遊當旺時最吃香，令銅鑼灣登上世界最貴商業街榜首，但去年暴亂加上今年疫症肆虐，訪港之內地旅客大跌至近乎零，加上網購令實體店需求下跌，目前不少商場租金已較高峰期大幅跌七或八，多間國際知名的品牌都已紛紛棄租，就連以往一直處於旅遊旺區的大型商場都已出現不少吉舖。業界預計今年租金會再跌15%至20%，其後走勢仍有待個人遊何時回復才能評估。

香港零售管理協會最新的調查顯示，目前有96%的被訪公司表示正錄得虧損，且虧損的程度有增無減，程度達中等及嚴重的虧損共佔89%，預計2月至5月會有逾萬名零售從業員被裁減。協會表示，在2月至4月間，被裁員工佔受訪公司總員工2%，結業店舖佔受訪公司總店舖3.2%。

按此推算，在2月至5月期間，累計有10,400名零售從業員被裁，至少5,200間零售店舖結業。有84%的零售商認為業主減租不足，並要求減幅達5成以上，該協會再次呼籲業主減租。不過業界指出，商舖減租有別於住宅。因為若果舖位有做按揭的話，租值減少會被銀行追收差價，如疫情及經濟無改善，此類物業淪為銀主盤機會相當大，所以商舖業主非到最後關頭都不願意減租。

買賣方面，上落幅度亦較住宅物業大，旺區舖位將會出現幾成跌幅，跌價有機會高達5成。業界預期，縱使疫情過後，旅遊零售都需時恢復，商舖市場短期難回復昔日盛景。

低息加高基數效應 疫後樓價反彈力弱

根據估價署資料，2003年樓市由低位67.4點升至沙士前的76.5點，只用了短短4個月時間。但今次市場普遍相信，疫情後樓市即使反彈，但反彈力度一定不及當年。分析認為現時樓市與沙士時最大不同，在於當年樓價處於低位，之後在個人遊刺激下，反彈力度自然強勁。但今天樓市在多年低息環境及量寬下，已處於歷史高水平，即使近期樓價回落，

但仍然處於極高位，因此就算疫後樓市回升，料反彈力度亦一定不會如當年般強勁。本港疫情在今年1月大爆發以來，踏入4月疫情有所緩和，購買力已見出動，無論一二手成交量都有所回升，在政府大力救市下，市場未見恐慌情緒，樂觀預計，樓價4月至5月會回穩。預料上半年樓價跌幅約5%，下半年走勢則仍要視乎疫情走向。

警惕特朗普開戰 引發股樓災難

香港文匯報訊(記者 周紹基)不少市場人士都將美國這次無限量寬(QE)的救市措施，視為本港樓市的支持因素，然而專家提醒「水能載舟，亦能覆舟」。投資者需警惕美國有朝一日「收水」，資金急劇回流美國引發的資產價格震盪，此外，美國總統特朗普為尋求連任，甚至可能發動戰爭，以轉移選民對其處理疫情不力的視線，是為全世界的「終極黑天鵝」，香港股市樓市就如一隻撞上海嘍級巨浪的小船，傾刻沒頂。

資金回流美國引發震盪

根據過去的經驗，美國一旦遇上金融危機，就會以推低美元的方法，將熱錢流向全球資產市場，借此要全球人類分擔其債務。「平錢」橫流，各地資產價格都會被炒高，美國過去曾3次推出量寬，令本港樓價在5年多內累升近1.48倍。由於市場資金充裕，投資意慾強勁，使本港樓價升浪長達十年，直至去年中，樓市才在社會

未來中美關係充滿變數

然而，美國總有收水的一日，如在1994年2月至1995年2月，聯儲局7度加息，驅使資金回流美國，這便為1997年亞洲金融風暴埋下伏線，令香港股樓重挫。但市場目前最擔心的是特朗普，此君抗疫不力，今次令美國死傷人多，已被

開戰利石油公司軍火商

特朗普上周在推特發文，表示「已指示美國海軍，擊沉並摧毀任何在海上騷擾美國船隻的伊朗艦艇。」此推文發佈後，紐約期油價格應聲反彈。事實上，油價企穩一方面有利美股表現，而特朗普背後最大