

中美角力震倉上樓創機會

吳賢德：年輕人應儲備彈藥

儘管新冠肺炎疫情緩和，卻傳來第二波疫情可能爆發，樓市資深投資者吳賢德接受香港文匯報記者訪問時表明態度，繼續睇淡後市。他提出「疫情後世界變得如何？」的思考，繼修例風波和新冠肺炎後，中美兩國在各個層面的矛盾，可能釀成新一波經濟危機，建議年輕人應努力留住「彈藥」，樓價或許跌25%，到時出現「危機」價，便有入市機會。

香港文匯報記者 黎梓田

吳賢德預言，世界將有一次秩序重整，香港經濟會面臨大洗牌。為何這樣說？原因是以美國為首的勢力，在今次疫情過後，與中國的衝突和矛盾將會激化，預計在疫情完結、回氣幾個月後，最快年底爆發金融戰或經濟戰，又或者各國出現其他報復式行為，而2021年上半年會進入最壞時刻，所以第一站觀察點是在年底。

他又指，本港中小企老闆捱得過去年修例風波和今次疫情，當第三波的衝擊來臨時，人的情緒會變得絕望，大量企業倒閉，估計有不少老闆要賣樓「找數」。

樓市唔跌只因其他更衰

樓市在疫情打擊下依然屹立不倒，官方樓價指數由年初至今僅得個位數跌幅，看似硬淨無比。但吳賢德認為，這反而是一件壞事，樓價強硬代表有一大群人的財富都綁在這裏，「賣咗樓都買唔到嘢，因為其他資產表現更衰！」幸得現在有政府「頂住樓市」，但相信幫不到多久。他形容，樓市是一艘郵輪，船沉之前都是船長（大戶）走先。

坊間不少人睇好樓市，並以QE(量寬)、報復式消費以及2003年後樓價反彈三大觀點，作為理據。熟讀歷史的吳賢德則告訴記者，2003年後的樓價其實沒有升太多，又指日本東京及美國紐約等國際城市的樓價亦未受惠於QE而升值太多，反映QE不一定令物業升值。他指，本港樓市真正升浪始於2008年，那年內地資金湧入以及遺產稅豁免，才是推升樓市主因。

量寬並非港樓大升主因

至於有人說內地資金會繼續支持本港樓市。吳賢德反駁此論點指，本港樓市對內地資金的依賴更大於從前，不過現時內地資金緊絀，借貸難度高，估計內地在「解封」後，反而會有不少內地人來港「沽貨」套現，而非「買貨」。他料豪宅將會全軍覆沒，而呎價5萬元至6萬元的化妝樓將「返唔到鄉下」。

防新盤「人為」小陽春

吳賢德補充，今年5月至8月將有一波「人為」小陽春，發展商或大仔沙為走貨，將會為新盤造勢，料出現「一手旺、二手不旺」情況。

發展商出貨後，疫情後遺症會開始出現，屆時樓市才真正出現問題。

樓價跌幅方面，他預計整體會再跌10%至25%，納米、豪宅及偏遠住宅跌20%至25%，不排除會跌更多。不過，2房至3房的民生區物業，涉及較多居家需求，跌幅約10%。

他稱，去年政府放寬按揭，這群承造八至九成按揭的買家最無防守力，也許是最快「遭殃」的一群。他建議有「閒貨」業主應盡早起好價或忍痛放售，勿因眼前利益而錯失逃生機會。



吳賢德認為，內地資金緊絀，不少內地人「解封」後來港將是「沽貨」套現，而非「買貨」。香港文匯報記者攝



市場人士對樓市普遍維持謹慎態度，不少人尤其睇淡納米樓。香港文匯報記者攝

年輕人疫下「有工返冇糧出」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）一場新冠肺炎疫情，零售業喘盡苦頭。限聚令的實施，高昂的租金成本，飲食業無奈「減得減」、「裁得裁」。頃刻間，打工仔災難來了，日領百元車資，溫飽頓成問題。正在替飲食集團打工的Danny（化名）正是這場災難寫照，在高檔餐飲集團打工，舒適慣了，好日子到頭，餐廳因疫情而無人幫襯，「工照返，糧照拖」，天天辛勞工作，卻要舉債度日。世事沒有最差只有更差，現在疫情及市況轉好，生意「日日都爆」，天天OT（超時工作），但5月至今竟然冇糧出，只能怒吼。

「啣牙膏」發薪 日領100元

Danny今年20歲，現在正與母親同住觀塘區公屋，租金支出大約千多元。可是被拖糧，家庭收入減半，只能依靠母親做保安的薪金支持，自己往往只能這裏借數百，那裏借數百，「左度右度」維持生活，幸好朋友們都很關照。

他工作的餐廳在2月開始拖糧，之後就「啣牙膏」發薪，每次出糧僅得月薪一至兩成，目前積壓一至兩個月的欠薪尚未收齊。他慨嘆，每天都要上班，搭車都要錢，觀塘坐港鐵到中環的車資約16元，

再由中環坐巴士上山頂又要約10元，一來一回也要50至60元左右，經理只好「開櫃桶」讓他們每日領100元回去，扣除交通費後尚有40多元落袋，勉強夠食飯。

放假最佳活動停止消費

Danny每星期只有一天例假，進行訪問當天正好是例休，記者覺得有點不好意思，他卻安慰說「最近放假都係留嚟屋企」。生活捉襟見肘，他認為假期最佳活動就是停止消費，留在家中打機、去郊區行山就是最佳娛樂。朋友之間也有共識，因為大家都知道他的情況，所以最近也沒有約會。

對於今次被拖糧，Danny坦言自己想都沒想過，以為做飲食業「穩陣」，做了十幾年，這是他頭一次遇到。中學畢業的他，「長遠計劃」就是在飲食界「慢慢做、慢慢升職」，這個想法野心不大，可謂相當安分守己。個子不高的他，亦透露自己未有拍拖，也沒有追過對象，買樓的什麼更不敢去想，其人生規劃都只是見步先行。經過這次衝擊，他開始有些轉變，或許考慮修讀一些飲食業課程，嘗試稍微擺脫被動的現況。



Danny指，現在疫情及市況轉好，餐廳生意「日日都爆」，但5月至今竟然冇糧出。香港文匯報記者攝

民生舖基建盤值入市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）曾靠炒樓致富，但並非盲目睇好，哪類「磚頭」值得入市？吳賢德說要看大環境，未來經濟將有極大轉變，飲食業是舖位中唯一不可取代的行業，所以能經營食店的民生區舖位值得考慮，而寫字樓就完全不用考慮。住宅仍以基建盤（附近有基建工程）為首要，而偏遠樓、納米樓、「貴價化妝樓」則不用考慮。

摒棄「長線投資」觀念

雖曾身為中文補習天王，吳賢德的強項亦包括哲學和歷史。他以歷史觀的角度告訴記者，大量人口流動增加運輸密度，公共衛生將會是一個重大議題，加

上互聯網的發展，重大危機恐怕會再次發生，未來買樓要摒棄「長線投資」觀念，買樓要有「3年承諾」（SSD禁售期），經過這兩年風浪，誰也不能保證買樓後3年能一帆風順。

自己「賣得嘅都賣晒」

要「順勢而行」，吳賢德透露，早於2018年樓市高峰時已開始出售物業，2019年修例風波發生初期更已看出端倪，至今已賣出手上約三分之二的單位，其中在2019年4月10日一口氣賣出天晉2期在內的3伙單位，賺幅30%至100%，沒有一間蝕讓。剛言畢，他的手機響起，是地產代理知會其賣樓事宜，其後吳氏透露再賣出2伙細價樓。

吳賢德不願透露自己已售出哪間物業，但指現時僅保留自住及極優質物業，其他「賣得嘅都賣晒」。翻查資料，吳賢德逾14年間買賣近60伙物業，曾持有約30伙物業，近年連環購入新地海海、會德豐MONTEREY等將軍澳新盤。

最黑暗時刻尚未來臨，但吳賢德寄語大家，世界衝突衍生熱戰的可能性很低，金融戰或經濟戰雖會爆發，但總會過去，估計2023年會復甦起來。他建議年輕人盡量多持現金，或提高流動資產比例，「留住彈藥為上」，現時租樓都比買樓好。至於他自己會觀察今年底及2021年上半年情況，再決定入市部署。

資深投資者蔡志忠 一手各出奇謀拉低樓價



蔡志忠向記者表示，新冠肺炎疫情受控，樓價會暫時企穩，但不表示向好。不過，最近住宅「靜咗好耐」，累積大量購買力，而限聚令解除的話，發展商會隨即推盤，定價會傾向保守，銷售策略會「各出奇謀」力求出貨，有機會拉低整體樓價。

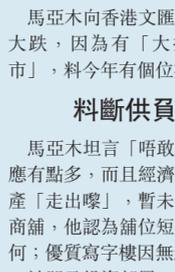
舖位寫字樓大調整

樓價自去年底開始下跌，至今

有約7%至8%跌幅，但相對現在環境，跌幅已相當溫和，反映住宅抗跌力很強。他又指，其實樓市大調整已在發生，不過僅出現在舖位及寫字樓方面，而住宅是一個特別市場，利好因素有供不應求、人口多、低息，同時附近城市如深圳的樓價又追了上來，因此細價樓大跌的說法並不現實。

不過，他認為，經此一疫，樓價理應有一成以上跌幅才算合理，以不同板塊去看，千萬以下的中小單位有用家需求，未來跌幅約3%至5%，而超級豪宅業主持貨力強，除一間半間跳樓貨，跌幅也只會約3%至5%；反而中價樓業主多為中小企業老闆，中小企倒閉潮下，這批中價住宅會

小巴大王馬亞木 大把資金逆市不會大跌



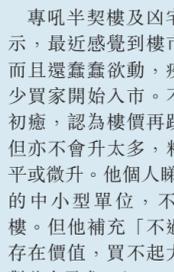
馬亞木向香港文匯報記者表示，整體樓價不會大跌，因為有「大把資金」，但仍處於「逆市」，料今年有個位數百分比跌幅。

料斷供資產「走出嚟」

馬亞木坦言「唔敢太睇好住宅」，認為住宅供應有點多，而且經濟衰退，將有不少斷供或負資產「走出嚟」，暫未能預料到嚴重程度。至於工商舖，他認為舖位短期趨向穩定，但未知走向如何；優質寫字樓因無新供應，故有投資價值。被問及投資部署，他稱「有看數就會買」。



凶宅投資者伍冠流 有點起色不睇好納米樓



專吼半契樓及凶宅的伍冠流表示，最近感覺到樓市有點起色，而且還蠢蠢欲動，疫情減輕下不少買家開始入市。不過樓市大病初癒，認為樓價再跌機會很細，但亦不會升太多，料今年樓價持平或微升。他個人睇好2房至3房的中小型單位，不太睇好納米樓。但他補充「不過納米樓仍有存在價值，買不起大單位的買家對此有需求。」

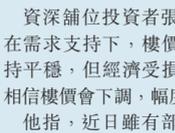
疫情掀爭執難料影響

被問及點睇中美貿易摩擦，伍冠流認為，兩國會互相遷就，協議內容或會推遲執行及修改，不



過其他國家因疫情而引起爭執，則難以預料其對樓市影響。他稱，自己最近有去拍賣場，並在3月以120萬元購入富多來新邨一個中低層的銀主盤，屬半契樓。但目前拍賣場上沒什麼心頭好，會「停一停先」。

「物流張」張順宜 投資部署再睇多3個月



資深舖位投資者張順宜表示，在需求支持下，樓價短期內會保持平穩，但經濟受損的情況下，相信樓價會下調，幅度約10%。他指，近日雖有部分二手屋苑

造價回升，但也有不少蝕讓個案，樓價走勢仍然未明朗。被問及未來投資部署，他指要再睇多3個月而定，目標以優質住宅或工商舖物業為主。

紀惠行政總裁湯文亮 租金跌發展商或減價賣



向來言出驚人的湯文亮表示，今年住宅樓價會跌10%至15%。雖然樓價歷月出現回調，而

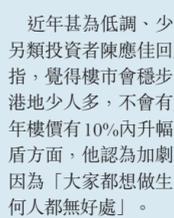
幅度並不算多。但疫情影響經濟，樓價必然向下，只是指數未完全反映。他認為，置業人士可趁市弱，

尋找二手優質盤，而一手則因發展商租金收入大跌，有望減價賣樓，準買家可準時機入市。

樓價指數滯後非現況

湯文亮分析，樓宇同一座有高低層、坐向之分，價錢相差很大。樓價指數微跌可能只反映優質單位，兩個月前後3樓與30樓呎價可能變化不大，其實樓價已下跌。一旦質素較次單位要沽售，業主一定大幅減價，樓價指數跌幅便加快。

另類投資者陳應佳 地少人多樓市難大調整



近年甚為低調、少有動作的知名另類投資者陳應佳回應記者查詢時指，覺得樓市會穩步向上，畢竟香港地少人多，不會有大調整，料今年樓價有10%內升幅。至於中美矛盾方面，他認為加劇可能性較細，因為「大家都想做生意、戰爭對任何人都不好處」。

樓價太貴「唔夠用家爭」

被問及投資部署，他坦言自己近期「無咩買賣」，僅持11間至12間細價樓收租中，稱「夠自己食飯味得」。又指現在樓價太貴，「唔夠用家爭」，至少要平3成至4成才會入市。