

本港過去一周新增數百宗新冠肺炎感染個案，社區疫情可謂「遍地開花」，惟樓市卻未見大震盪，除了加強防疫或者剎停睇樓之外，並未見有大規模減價的情況。香港文匯報找來多位專家為第三波疫情下樓市把脈，他們認為，樓市基於剛性需求以及風險管理措施而產生「免疫力」，目前要留意香港的疫情回復速度，及經濟表現所主導後市走勢，並建議如非必要切勿急於入市，先租樓住或觀察後市仍是上上之策。

香港文匯報記者 黎梓田

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，香港樓市整體的「免疫力」仍是很強，縱然新冠肺炎進入第三波並且出現社區大規模傳染，但房屋供不應求的問題未能一時三刻得到解決，而且疫情下新盤供應減慢，反而令滯後剛性需求爆發的問題更加嚴重，加上環球央行寬鬆熱錢流入本港，成為影響樓市的最大因素。

### 張翹楚：全年樓價料升逾3%

張翹楚亦坦言，熱錢來得快，去得也快，首先進入的會是股票市場，其次就要看該城市的復原能力，熱錢將隨着市況進入物業市場。如果一個城市復原速度快，其物業市場也會出現上揚情況，往後的升幅也會更加強烈，所以香港對於疫情的處理將對樓市起到一個相當大的作用。

對於銀主盤的變化，張翹楚指，銀主盤的數量將會增加，不過相信仍會遠低於2003年的數量。近年來買家申請的按揭成數偏低，有不少都是五成或以下，令銀行Call Loan機會減少。樓價走勢方面，估計今年全年略有升幅，大約維持在3%至5%左右。

張翹楚又提到，值得注意的是，由政府救市以及銀行推出供息不供本，所以樓市的問題將會延後至明年上半年，料樓價將有窄幅調整，如到時有疫苗推出，量寬以及受壓抑的剛性需求將會釋放出來。

### 張聖典：無懼美《自治法案》影響

晉晉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典認為，樓市的「免疫力」來自於基層的剛性需求以及金管局在過去做的風險管理措施，包括辣稅以及壓力測試，即使面對經濟逆轉也有承受的能力，樓價相對仍然「穩陣」。

張聖典更認為，這股「免疫力」會隨着市民對疫情習以為常而增強，在最初出現疫情後樓市未有出現大跌，以後亦更難大跌，這股「免疫力」何時消失則要視乎市民的購買力何時耗盡，不過現時供瀋樓比例高達六成，相信這股購買力仍能持續一段長時間。

被問及美總統特朗普簽署《香港自治法案》對樓市的影響，張聖典認為這只是一場政治角力，對民生的影響不如疫情直接，「連驚都唔使驚」，全球經濟下行才會對香港經濟產生影響。他認為，香港經濟的出路最好就是依靠祖國，因為內地的行政效率高，對比其他經濟體有着較高的復原能力，料內地經濟在疫情過後會迎來反彈。

不過，張聖典也指出，雖然疫情爆發對樓價未有太大影響，但必定對投資及換樓需求有所抑制，因此成交量亦會因此而下降，相信今年樓價會有5%至10%的跌幅。

### 湯文亮：關口解封勢吸購買力

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，如按照近日地產商去貨速度，樓市仍然處於健康狀態，但並不代表樓市不會下跌，而下跌有兩個主要因素：一是移民人數大增要賣樓；二是利息突然上升，這兩種情況暫時不會出現，只要地產商不劈價賣樓，樓市都不會大跌。而有一些在年初見社運暴力而打算賣樓移民的人，現在見國安法出台，社會穩定而放棄賣樓，這反而對樓市是一個利好因素。

湯文亮指，剛性需求現在囤積，當限聚令放寬，連接內地的關口解封，經濟回升，樓價亦會慢慢上升，但如果限聚令持續太久，關口未能解封，樓市就會有下調壓力。如果樓市抗跌以「免疫力」來形容，應該是會持續很久，而事實上現在應該是樓市最壞的時間，當關口解封，內地購買力湧至，樓市會作出反彈。

他又提到，除了供應不足和低息環境外，還是不還本亦是主要因素，如果銀行不推行這個計劃，相信有不少人捱不住每月還本而被迫賣樓，好淡角力始終要睇全世界是否能夠捱得過疫情，經濟作出反彈，如果全世界衰退，香港亦難獨善其身。

### 余斯鴻：國安法實施利多於弊

從事地產行業30多年的天生地產董事總經理余斯鴻亦表示，香港實施國安法長遠來說對樓市利多於弊，但是目前及可預見的未來疫情仍然會反覆，政府剛宣布了多項收緊防疫的最新措施，美國及歐盟對香港的經濟制裁將使本港的經濟雪上加霜，失業率上升，而9月份立法會選舉亦會造成許多社會的動盪，所以下半年香港的地產市場不容樂觀，樓價或會有5%左右的跌幅，要到發明了新冠病毒疫苗，各行各業和百姓生活恢復正常，樓市才會重拾升軌。

### 麥萃才：買家應審慎入市

浸大財務及決策系副教授麥萃才認為，疫情直接影響交投及市場信心，避開疫情「高峰」開價將會是發展商主要的做法，一來避免首輪銷售因銷情不佳而被迫減價，二來發展商手上貨源不多，通常都會善價而沽。他坦言，雖然新盤首輪開價傾向保守，但不一定代表適合入市，現階段難言首張價單後會否加價，買家亦切勿心急入市。

## 剛性需求支撐 熱錢持續湧入



並未見有大規模減價的情況出現。但樓市卻未見大震盪，市場上

# 專家：港樓市仍具免疫力

### 專家點睇



#### 張翹楚：

樓市的問題料會延至明年上半年，樓價或將有窄幅調整，如到時有疫苗推出，量寬以及受壓抑的剛性需求將會釋放出來。



#### 張聖典：

樓市的「免疫力」會隨着市民對疫情習以為常而增強，在最初出現疫情後樓市未有出現大跌，以後亦更難大跌。



#### 湯文亮：

好淡角力始終要睇全世界是否能夠捱得過疫情，經濟作出反彈，如果全世界衰退，香港亦難獨善其身。



#### 余斯鴻：

下半年香港的地產市場不容樂觀，樓價或跌5%左右，要到發明了疫苗，各行各業和百姓生活恢復正常，樓市才會重拾升軌。



#### 麥萃才：

疫情直接影響交投及市場信心，避開疫情「高峰」開價將會是發展商主要的做法。

### 買家點睇

#### 陳小姐

自己剛買入新屯門中心，本身為區外客，覺得屯門樓價較易負擔。政治事件及政策令部分人有移民打算，但自己未有移民打算，雖然買樓不是必需，但若選擇繼續留港生活，始終要解決住屋問題。觀察到社會事件及疫情的確令買家購買意願減低，現時經濟情況似乎又未能為業主提供抬價的支持，認為樓價會維持在現有水平。

#### 鄺太

以換樓客身份購入新屯門中心，覺得西鐵伸延會帶動屯門市中心至屯門碼頭一帶樓價升幅。她認為疫情爆發時大家都不敢亂作決定，所以市場累積了一定購買力，當疫情穩定時將會帶動樓市，買樓最重要考慮自己住屋需要，屋苑是否方便，以及負擔能力。

#### 李先生

最近以約513萬元入市荃德花園作結婚新居，對樓價前景仍樂觀。雖然疫情對睇樓活動有影響，但現在持續低息，供樓其實與租樓差不多。香港國安法一度引起市場疑慮，惟長遠而言仍是利好，加上未來疫苗有望推出，相信未來3至5年的樓市都會穩定發展。

#### 譚先生

剛購入將軍澳Sea to Sky，一手樓供應逐年下降，在剛性需求下，預計樓市會有平穩增長。在量化寬鬆政策下，持資產比現金更好。不過，剛好因為疫情，香港未對外完全通關，否則量寬新資金或會進一步刺激樓市，個人認為現在是合適時機置業。

## 代理未見市民恐慌 睇樓活動持續

香港文匯報訊（記者 黎梓田）有見於疫情大爆發，專家建議市民留家，但代理業界透露，市民都未見太大恐慌，戴住口罩就繼續去睇樓。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，疫情再度爆發對樓市交投量的影響未有如之前般大。在疫情爆發初期，當時大家都未有經驗處理，在不知所措之下，買家睇樓量大跌九成。不過今次大家對疫情的處理已有經驗，相信今次睇樓量只會下跌一至兩成。

### 新界區僅零星減價封盤

新界區向來是上車盤集中地，美聯物業梁浩文表示，自疫情再次爆發以來，屯門區的業主及買家反應比較冷靜，未發現有封盤或大減價的情況。

他解釋，買賣雙方已對疫情產生「慣性」，並且認為有能力預防，例如睇樓時做足防疫措施，業主的心態就是「怕中招」多於樓價跌。他補充，本周末大部分睇樓人次已轉向同區新盤，相信買方入市意欲依然無變。

至於新界東，香港置業劉浩勤指，將軍澳近日睇樓量減少，但只有極少數封盤或減價情況，買家入市心態依然強勁，有不少是日出康城新盤的向隅客。至於業主心態，則未有明顯減弱，議價空間維持在3%左右。

### 太古城議價空間擴至4%

港島藍籌屋苑鯉魚涌太古城上週錄得6宗成交，中原地產趙鴻運稱，暫未見有劈價情況，不過已有個別業主因

擔心感染新冠肺炎而「唔睇睇樓」，涉及約10個放盤，而議價空間亦由1%至2%擴闊至3%至4%。

天生地產董事總經理余斯鴻也透露，最近前線同事反映，港島區買家覺得疫情對購買物業計劃的影響逐漸減弱，人們已經把新冠肺炎疫情常態化，戴口罩已成為一個習以為常的個人衛生方法，並作好長期防疫的心理準備。目前買家仍佔上風，部分買家覺得目前是較好的買樓時機。

余斯鴻指，同時香港國安法的實施也的確產生作用，早前同事在洽談金龍臺龍峯閣某高層單位的出售時，買賣雙方曾經為價錢僵持不下，適逢香港國安法出台，賣方馬上讓步，買家亦以2,000多萬元成功購買了物業。

## 御海灣收票超近五倍 短期或加推

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港新增確診數字增幅加快，預計來季經濟將進一步惡化。不過樓市在剛性需求帶動下仍有資金追捧，新地旗下屯門項目御海灣昨日開放示範單位予公眾，並採取人流分隔措施，發展商稱有機會短期加推單位。現場有買家以「有點貴」甚至「進取」形容該盤開價，但認同發展商採取更嚴謹的防疫措施。

據香港文匯報記者現場觀察，該盤睇樓人流不算多，而現場更採取「分組」排隊，以4人為一組，每組劃出一個等候區，每個等候區之間至少相隔1.5米，而準買家到示範單位亦需保持1.5米社交距離，人流比以往同系樓盤更為稀疏。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣參觀反應理想，有機會於短期內加推單位。

### 準買家直言開價「貴咗啲」

消息指，截至昨晚6時30分，御海灣首日已錄得超過500入票，以首批推

出88單位計，超額近五倍。

來自屯門的準買家陳先生表示，由於家庭人數多，打算斥700萬元至800萬元購入2房自用，認為外圍因素影響不大，本身只預算1.65萬元，開價較心水「貴咗啲」，要「睇咗先」。他認為，發展商在疫情下的嚴謹措施和安排不錯，相信疫情對市場影響不大。

第一次睇新盤的曾先生稱，想以700萬至800萬元買入2房單位作自住，稱自己「住開同區覺得位置不俗」，但認為發展商開價進取，又指自己仍在了解按保事宜。對於後市，他卻直言「睇唔好」。

不願上鏡的林先生指，對於疫情對後市的影響「無意見」，認為「有人需要、就有人驚」。他表示，打算入市1房或2房，要睇完樓和參考價錢再決定。他透露，自己住同區黃金海岸，認為該盤位置理想，交通不是重點。對於發展商分組睇樓流程，他指「人少好啲」，不過「好麻煩、唔舒



御海灣昨天開放示範單位，參觀人流較以往同系樓盤稀疏。記者黎梓田攝

### 山水盈加推34伙3房套

另一邊廂，路勁元朗項目山水盈亦同時「發功」推貨尾，昨宣布加推5號價單，共34伙3房1套單位，該批

單位面積732至940方呎，折實價899.8萬至1,113.7萬元，折實呎價11,130至14,081元，平均折實呎價12,379元。發展商補充，截至昨日下午2時，該盤已售166伙，套現約19億元。

## 發展商避疫 勢減慢推盤

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港新冠肺炎疫情急轉直下，市場隨即進入觀望，加上中美兩國關係緊張，未來樓市的不確定性增加，發展商的推盤步伐亦稍為減慢。學者認為，避開疫情高峰開價將會是發展商的主流做法，其開價亦不代表一定「筭」，經濟下行的風險或比樓價繼續上升的風險來得更大。

雖有個別發展商無懼疫情，推出屯門焦點新盤，據悉發展商早已落實有關開價，在疫情爆發下，該盤開價會否因疫情作出調整，將成市場關注焦點。

### 首輪銷售具備指標作用

一般來說，發展商推盤時，首張價單的開價都是以「試水溫」為主，假如開價低於或符合市場預期，銷情也會是不俗，甚至會有「一Q清袋」的情況。不過疫情是否真正影響市場信心以及之後新盤定價，新盤的首輪銷售成績往往是最重要的觀察點。

不過，新盤受到疫情影響而滯後推盤，在供應減少及購買力未減的情況下，對於新盤價格仍有一定支持作用，估計新盤開價雖傾向保守，但如疫情未有失控的話，之後加推的單位仍會有漲價的空間；而疫情進一步惡化或者經濟下滑也會可能影響下一張價單訂價。