

憧憬疫苗明年樓價看升一成

上半年失業潮爆發或先跌半成 下半年才有望趨穩定



港樓長期供不應求，加上各國為振興經濟而持續「放水」及維持超低息，令2020年住宅樓價跌幅小於1%。

資料圖片



2020年回顧展望

之樓市

2020年本地樓市飽受疫情衝擊整整一年，但是港樓的基本利好因素不變，供應少、需求大，世界各地為振興經濟而持續「放水」救市，低息環境持續等，令2020年住宅樓價跌幅小於1%。本港新冠肺炎疫情仍未減退，政府不再推出「保就業計劃」，經濟前景仍欠明朗下，市場預期不少企業要結業或裁員，地產界普遍預計本港失業率將在未來數月持續上升，估計2021年上半年住宅樓價或下跌約5%。然而，特區政府宣布購入疫苗，首批於2021年1月抵港，將有助2021年疫情受控及與內地恢復通關，利好經濟復甦，加上本港低息環境持續，供應少及剛需強勁帶動，預期2021年第二季住宅樓市轉趨穩定，全年住宅樓價仍有望升6%至10%。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻認為，政府不再推出「保就業計劃」，面對第四波疫情爆發，或會有不少企業結業，加上營商前景展望仍較悲觀，預計本港失業率將在未來數月持續上升。鑒於經濟走勢疲軟，預測住宅市場在2021年首季繼續受壓，料2021年上半年樓價或會再跌約5%，視乎疫情發展以及疫苗推出的時間，相信最快能於2021年第二季轉趨穩定。

樓市結構比「沙士」健康

不過，本港對住宅的剛性需求仍強勁，加上低息環境持續，如果疫苗可在明年應用，該行預計成交量將會率先反彈，但全年樓價仍要視乎經濟環境及中美關係等因素。雖然後市仍不明朗，陶汝鴻認為，目前樓市結構比起2003年「沙士」時健康，因為不少業主已經供完樓，借貸比率亦較低，相信1,000萬元以下的住宅會受惠按揭成數較高，抗跌力相對強。

仲量聯行香港主席曾煥平直言，本港住宅市場最壞情況尚未出現，因為本港經濟及政府疫情控制能力等將主宰樓價走勢，一旦疫情持續失控，加上「保就業」計劃已結束，當失業潮蔓延至中高端工種及中產階層時，不排除2021年樓價調整幅度將更深，而最壞情況是二手市場被一手樓搶盡購買力，令二手樓價跌逾10%。

低息 + 放水支撐樓價

他指出，若非全球化寬鬆及息口續低，在社會事件及疫情雙重夾擊下，香港樓市難保持現狀。縱使香港與內地重新通關後，交投將會略為回升，但經濟不明朗下，住宅成交量仍會遠低於歷史水平，猶幸本港住宅需求殷切，加上本港住宅供應仍短缺，他預期2021年中小型住宅樓價按年持平至跌5%，豪宅因受辣招限制，加上未受惠於2019年底政府

放寬按揭保險計劃，料2021年跌幅較大，介乎5%至10%。

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管林浩文表示，由於政府的「保就業」計劃結束及失業率高企等負面因素於2021年首季會逐步浮現，預期2021年樓市仍處於調整期，樓價料會下跌5%，當中豪宅市場則料按年持平至跌5%，需視乎內地買家能否回流。他指，在疫情籠罩下，不少市民冀樓市可如2003年「沙士」般出現大跌，但現時樓市結構與當時截然不同，樓價難現懸崖式下跌；由於樓價跌幅不多，故相信不會出現U形反彈。

不過，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，特區政府成功購入疫苗，首批於2021年1月到香港，有助2021年本港疫情受控，2021年首季相信是新盤開售高峰期，樓市將反彈，在低息環境下，物業將繼續受追捧，樓價再展升浪，2021年第二及第三季樓價升幅較大，全年升幅有望達6%至8%。

新盤銷量力望升27%

中文大學經濟學系副教授、劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量亦認為，受疫情影響，不少計劃於2020年結婚置業的需求都被壓抑，相信2021年在有疫苗應用令疫情受控後，相關需求會爆發出來，估計2021年住宅樓價會上升。摩根士丹利發表報告亦指，由於低利率和供應有限將繼續支撐香港住宅價格，預計2021年香港住宅樓價料升2%，新盤銷量將按年升27%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，本港金融業、IT、專業人士及公務員的失業率仍然低，如果疫情能受控，預期2021年私人住宅樓價會穩中向好。利嘉閣地產總裁廖偉強則指，2020年疫情反覆，本港住宅樓價都沒有因疫情大幅波動，只是輕微回落，估計2021年樓價「有上有落、有升有跌」，料全年中小型住宅升8%至10%。

按揭放寬 易增負資產數

樓價或有以下調空間，會令負資產宗數有進一步增加風險。

資料圖片

2020年本港疫情反覆，經濟表現亦現收縮，樓價現微調，個別業主更出現大劈價賣樓，導致個別屋苑樓價明顯回落下，加上政府2019年放寬按揭保險樓價上限至1,000萬元，吸引不少一二手樓上車客採用可承造80%或90%按揭的按揭保險計劃，亦令採用高成數按揭的銀行職員以及部分新造九成按揭保險計劃的業主容易跌入負資產界線。

業界預計，本港失業人數及整體經濟仍有惡化的跡象，屆時樓價或有下



調空間，令負資產宗數有進一步增加的風險。

香港金融管理局早前公布，今年第三季末負資產住宅按揭貸款宗數按季增加72宗至199宗，增幅達56.7%。涉及的負資產住宅按揭貸款金額按季升58.8%，由第二季末的7.27億元增加至第三季末的11.55億元，當中無抵押部分的金額增至3,300萬元，按季升50%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，新按揭政策支持了二手交投增

加，一手盤亦多了買家選用建築期付款以便入伙時才做按揭，現時發展商開價維持貼市，樓價仍保持穩定，負資產宗數未見大升。不過，未來經濟問題將陸續浮現，加上政府未有計劃再推第三期的「保就業計劃」，預計失業人數及整體經濟仍有惡化的跡象，屆時樓價或有下調空間，將令負資產宗數增加。

整體負資產風險仍低

中原按揭董事總經理王美鳳表示，自政府於去年10月中放寬按揭後，八成或以上高成數按揭個案使用率增加，放寬按揭有助買家上車，由於按揭個案增加，按揭市場佔比亦提高，若樓價出現調整及下跌幅度超於一成以上，負資產個案會較顯著增加；然而，她預料樓價走勢較平穩，而根據金管局統計數字，最新平均按揭成數僅約57%，明顯較措施前約63%至64%為低，目前亦無錄得任何拖欠3個月以上的負資產貸款，反映負資產風險仍低。

疫情阻預售審批 新盤銷量挫近三成

2020年本港疫情反覆，政府多番實施在家工作及收緊限聚令等防疫措施，令地政總署減慢批出預售樓花同意書，新盤銷售一度因疫情及限聚令而暫停，受到影響自然較深。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料，2020年截至12月13日止一手盤銷售量為13,146伙，較2019年全年跌逾28%；全新盤推出的數目減少，導致銷售「量額齊跌」，估計2020年新盤銷售量錄約1.45萬伙，按年跌約22%，為2014年以來的新低水平；2020年銷售金額估計錄約1,620億元，按年亦跌近20%。

受疫情影響，今年新盤銷售雖然大幅回落，但整體新盤貨尾量不升反跌，發展商

定價亦維持平穩，整體平均呎價與去年水平相若。Q房網製作一手新盤樓價指數，按2020年成交新盤合約的銷售價來計算，今年首11個月平均呎價為18,867元，較2019全年平均呎價18,769元稍微高出0.52%，不過實際上只有新界區平均價有所上升，由2019年的16,198元上升至2020年17,185元，按年上升6%，今年香港區、九龍區新盤平均呎價分別為30,982元及20,352元，較2019年整體平均呎價分別下跌0.5%及0.14%。

柏傲莊吸金238億封王

雖然2020年整體新盤銷售量明顯回落，年內依然有發展商賣樓超標，甚至

有突破驚喜。總結2020年新盤市場（截至2020年12月15日），最令人津津樂道的莫過於10月新世界夥拍港鐵合作的大圍站柏傲莊，亦是今年最大型新盤，以貼市價推出首批180伙，基於交通便利又有大型商場配套，迅即引來市場起哄，結果狂收逾2.27萬票，短短一個多月發展商連番加推I及II期單位，批批均告沽清，最終柏傲莊首兩期開售一個多月累售逾2,100伙，套現238億元，成為2020年單一新盤銷量及吸金王。連同系內其他住宅貨尾盤合共售出逾2,222伙，吸金逾277億元，不但超出集團全年200億元賣樓目標，亦成為2020年發展商賣樓吸金王。

學者：政府應制定減辣準則

政府堅持以住宅樓價仍處市民難以負擔水平，擔心減辣會刺激樓價再飆升而不願減辣，究竟政府應否在現階段本港經濟仍有下行壓力下，為住宅市場減辣甚至撤辣？中文大學經濟學系副教授、劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量接受香港文匯報記者訪問時表示，政府多年來推出多項辣招來壓抑住宅需求，避免熾熱的炒賣引致樓價狂升，惟同時亦窒礙換樓鏈，對樓市其實相當不健康，亦令住宅盤源及成交量大減，令樓價持續反覆上升。他認為，政府應該制定一個減辣準則，如

樓價下跌10%或15%便會減辣，令市場可以了解政府想法。

減辣可從SSD下手

他並指，政府現時既怕減辣會令樓價上升，又怕減辣會令額外的稅收減少。然而，樓市會有自然調節能力，政府早前為非住宅撤辣（撤銷非住宅物業的雙倍從價印花稅DSD）以來，工商舖價錢並無大幅反彈。他建議政府可先放寬住宅物業額外印花稅SSD（三年內賣樓要付不同比率印花稅），及容許市民多買一套住宅作收租都不需支付雙倍

印花稅，令二手住宅可以即時大增租售放盤量，相信租金及售價會因盤源供應增加而變回平穩甚至略為下調。

仲量聯行香港主席曾煥平認為，政府應進一步放寬逾1,000萬元物業按揭保險成數上限，這才有助理順「換樓鏈」，否則只是逼1,000萬元以上買家轉投一手市場懷抱，從而需承擔較高樓價風險。他認為調高1,000萬元以上的按揭成數，作用是理順換樓鏈，否則變相打擊1,000萬元以上的二手住宅物業交投，並將購買力推向按揭計劃更靈活的一手市場。