

香港殘酷真相 經濟差樓市旺 誰在買買買

本港最新失業率升至7%，見近17年新高，高過2008年金融海嘯時的5.5%；GDP連續6季收縮，去年全年收縮6.1%，但樓市去年全年僅橫行，甚至每當疫情緩和時，交投及樓價即反彈，新盤不乏連買多個單位的大手成交。這種經濟差、樓市旺的現象，正是香港貧富嚴重分化下的殘酷真相：失業人士集中在零售、旅遊等行業，大多屬基層，基本與私樓市場絕緣；反觀金融、地產行業受疫情影響小，更受惠全球放水下資產價格暴升，富者愈富，他們才是樓市的主力。香港同一天空下，人卻活在兩個不同的世界。

●香港文匯報記者 顏倫樂

過去年本港經濟受疫情拖累，GDP連續6季收縮，失業率不斷攀升，經季節性調整的最新失業率錄得7%，為近17年新高，較未有疫情前的2019年第四季3.1%急升，失業人數高達25.33萬人，按年足足增近1倍，一場疫情導致12.91萬人加入失業大軍，更有新聞報道指有小至7歲的小孩與家人在街頭露宿。但同時樓市如處平行時空，日漸升溫，差估署公布的官方樓價指數，去年微升0.03%，等同於橫行，這種與經濟衰退背道而馳的走勢，令不少去年初因疫情睇淡樓市的人大跌眼鏡。

經濟與樓市如在平行時空

看一看最近樓市表現，其火熱程度令不少人咋舌。啟德新盤MONACO於1月中首推145伙，收票3,727票，超額認購近25倍，最終首日已沽清；日出康城新盤LP 10緊接MONACO開賣，首推179伙收5,160票，超額約27.8倍，最終沽出98%。而去年10月開賣的大圍站柏傲莊I，首輪391伙更動收2.27萬票，超額認購57倍，創97後票王紀錄，最終亦全數沽清。

買家大手入市的消息更不絕於耳，好像上述最熱銷的柏傲莊I，首輪391伙分兩日開售，首日的大手客時段竟已極速售出232個單

位，最大手買家一口氣選購4伙，涉資約5,748.8萬元。另一紅盤MONACO，首輪最大手買家以近3,800萬元連掃3伙。而LP 10首輪亦據悉最少有8組買家購入2伙或以上。

底層勞工月入7800遭凍薪

這批新盤買家的收入大概多少呢？我們以MONACO為例，發展商曾於1月29日時，透露項目已售出322伙，平均每伙售價近1,200萬元，假設這批人向銀行借盡按揭，首期五成要600萬元，借盡30年，以今年按揭利率計，每月供款約2.37萬元，壓測下每月入息要求近5.7萬元。這個月入是港人月入中位數1.9萬元的3倍，家庭住戶每月入息中位數2.62萬元的2.2倍。最近凍結的最低工資時薪為37.5元，假設「底層勞工」每月做26天收入7,800元，即代表新盤買家的收入是他們的7倍以上。

中原集團創辦人施永青早前發表樓市預測時，直指現時香港的物業市場，已經由市場上較高收入的一群人所主導，因此市場一方面會出現「樓價與購買力脫節」的言論，另一方面新盤及二手市場亦不斷錄得大額成交。他認為現時看樓市，

不能單看經濟有多差、失業率有幾高，而是要由高收入人士購買力有多高去分析，「樓價如果以一般收入去計，就反映唔到市道」，他估計今年樓價會升15%。

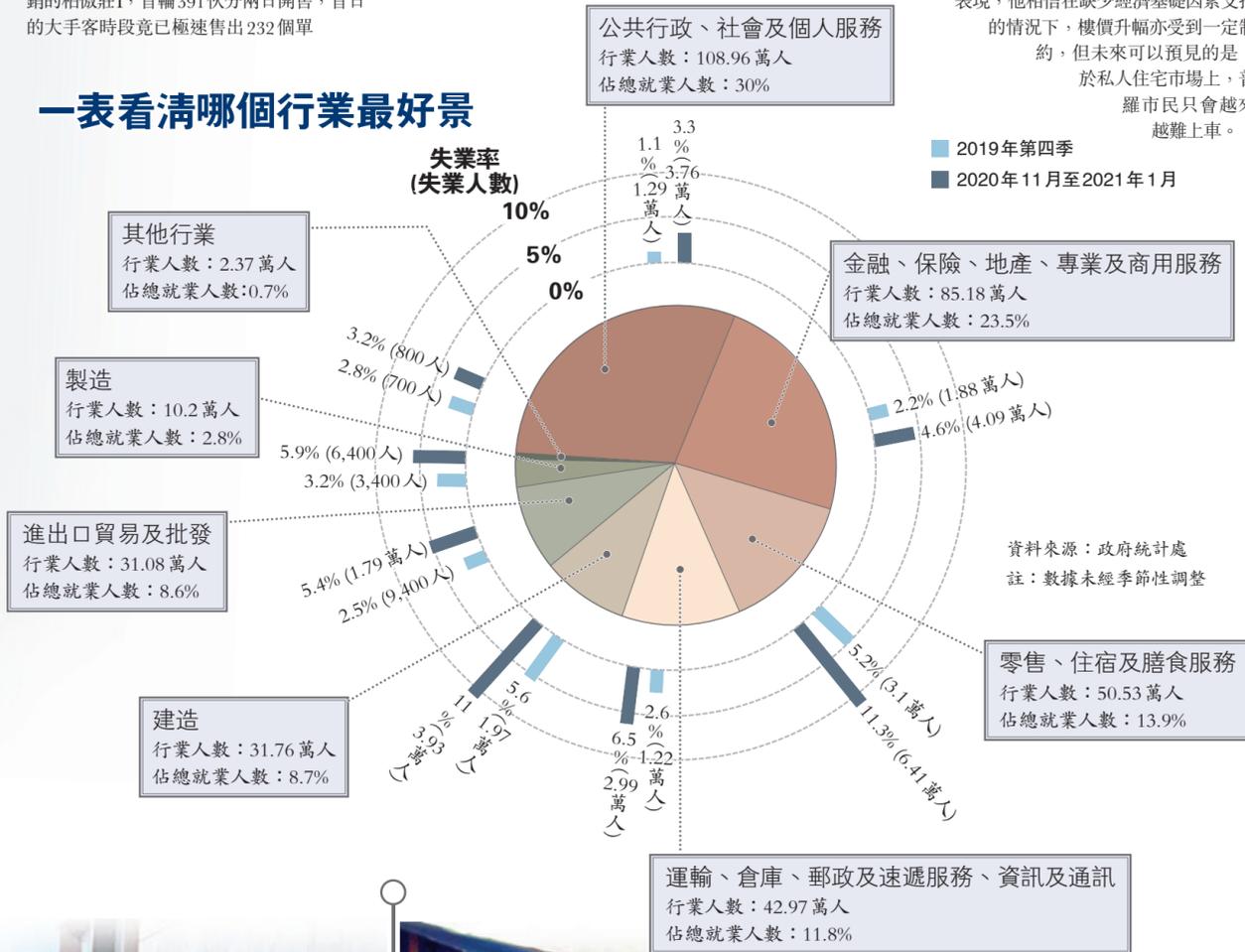
泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦坦言，疫情下零售業、旅遊業及酒店業等的失業率之高令人震驚，但現實是這些行業主要由置業能力較弱的基層市民組成，雖然疫情下失業率急升，但並未對樓市購買力造成太大影響。而屬於市場上較高收入的金融、地產等行業，疫情下其實所受影響不多，更成為支持去年樓市的動力。

全球放水富者愈富忙置產

在張翹楚看來，疫情下樓市上升，其實是香港深層次的貧富不均問題的反映。尤其全球各國疫情下不斷「放水」，各類資產都暴升，股市不在話下，連比特幣都升，有資產的人身家自然水漲船高，基層人士則被凍薪、減薪甚至被裁員，三餐不繼。貧富距離越拉越大，最終造成樓價與普羅市民的購買力更為脫節。

他認為，面對不斷上升的樓市，政府在大力增加公營房屋供應的同時，亦有迫切性開徵新稅，以補貼收入較低人士，減低貧富懸殊的情況，否則只會令社會的不穩定因素越積越大。展望今年樓市表現，他相信在不缺經濟基礎因素支持的情況下，樓價升幅亦受到一定制約，但未來可以預見的是，於私人住宅市場上，普羅市民只會越來越難上車。

一表看清哪個行業最好景



資料來源：政府統計處 註：數據未經季節性調整

近月部分大手客入市新盤情況

- 大圍站柏傲莊I** 去年10月中首輪發售391伙，兩日沽清，當中67組大手買家共購入232伙，佔首輪銷售單位約59%，最大額買家一口氣買了4個三房單位，涉資約5,748.8萬元。
- 大圍站柏傲莊II** 去年11月初首輪銷售337伙，首日全數沽清，32組大手買家購入兩伙單位，其中最高金額為逾2,900萬元，選購兩伙三房戶。
- 油塘蔚藍東岸** 去年11月底首輪銷售279伙，首日售出約92%，大手客A組時段售出約30伙，最大手買家斥資近3,000萬元購入兩個三房戶。
- 啟德MONACO** 今年1月中首輪銷售145伙，首日全數沽清，有9組買家連購兩伙或以上單位，其中一組買家斥資3,790.2萬元購入兩伙三房及一伙兩房單位。
- 日出康城LP 10** 今年1月底首輪銷售179伙，首日沽出98%，約有8組大手客掃貨，當中7組客各買兩伙，另有1組客斥資約2,300萬購入3個兩房單位。
- 馬鞍山SILVERSANDS** 今年1月底首輪銷售50伙，首日沽出66%，有1組大手客以約2,000萬元購買兩個單位。



●香港貧富嚴重分化，有買家於新盤市場大手入市，但同時露宿人數急增，並有年輕化的趨勢。資料圖片

去年疫市下樓市成交量高位徘徊



資料來源：土地註冊處

金融地產派花紅 旅遊零售收「信封」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新冠疫情重創零售、旅遊等行業，但各國放水抗疫卻利好金融及地產行業，股市及樓市交投都不跌反升，相關行業的失業率僅4.6%，近乎「全民就業」，更帶挈行業收入水漲船高，大派年終花紅；相反零售、旅遊行業則是大派「大信封」，失業率逾11%。

耀才最多派30個月花紅

去年股市大旺，中概股回港帶動新股活動，耀才證券(1428)宣布20/21年度首9個月之稅前純利約為5.8億元，創上市後同期新高，按年大升約64%，公司上月中更向所有員工大派花紅，最高者可獲高達30個月。主席葉茂林更買買阿里巴巴(9988)股票大賺，向每位員工派千元利息。

地產界同樣成績亮麗，由於樓市交投暢旺，去年中原地產香港住宅部四

季皆錄盈利，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑宣布，全線後勤可獲發1.19個花紅，主任級或以上1.79個月，而全線後勤今年將加薪2.5%。美聯集團亦宣布向中央專業部門(CPU)及前線文職同事發放年終花紅，最高可獲派1.6個月；並提早宣布加薪，平均加薪幅度2.5%。

另一邊廂，受疫情、封關影響嚴重的零售、旅遊、酒店及餐飲行業倒閉、裁員消息不絕。單是去年10月21日，國泰航空就裁員8,500人，約佔集團總員工數的24%。政府統計處剛公布的去年12月零售業銷貨值為314億元，按年跌13.2%，為連續23個月下跌，全年總銷貨值3,264億元跌24.3%，為有記錄以來最大跌幅，以金額計返回10年前水平。香港零售管理協會主席謝邱安儀對農曆新年市道感到非常悲觀，認為隨

着「保就業」計劃完結，春節後將再現裁員及倒閉潮。

同一天空，兩個不同的世界。細究本港失業人士的分布，或許會明白為何會有這種畸形發展。根據統計處資料，目前從事零售、住宿及膳食服務等行業的人數約50.53萬人，失業率高達11.3%，其中餐飲服務活動業更高達14.7%。反觀金融、保險、地產等行業的人數有近85.18萬人，雖然失業率亦按年增長至4.6%，但失業情況明顯較零售業等溫和。而這兩批人的收入對比，據統計金融及保險的月入中位數高達3萬元，而零售、住宿及膳食服務等行業的月入中位數僅約1.39萬元。

7歲小孩與家人露宿街頭

更令人難過的是，據社署數字，2020年初登記露宿者人數升1,423



●各行各業在疫情下倒閉、裁員消息不絕。

人，較2010年的393人，10年間猛增逾2.6倍。最近有報道引述協助無家者的志願機構指，過去一年露宿人數增長「失控」，露宿者有年輕化趨勢，曾見過只有7歲的小孩與家人露宿。社區組織協會去年中亦發表調查指，逾七成失業基層人士已失業3個月或以上，基層在去年5至7月的失業率平均近三成。

恐步日本爆泡後塵 基層苦上加苦

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)「屋漏偏逢連夜雨，船遲又遇打頭風」。香港經濟連續6季負增長，又同時出現6個月通縮。雖然通縮表面看似對消費者有利，但長期通縮會打擊投資，會讓原本已脆弱的經濟更不堪一擊，陷入衰退的惡性循環，情況會如日本一樣，自其泡沫經濟爆破，經濟不振，復加長期通縮，令基層人士的生活將更絕望。調查資料，香港過往出現通縮，大多與經濟危機有關，包括97亞洲金融風暴、03沙士、08金融海嘯等。

家庭負債佔GDP 87.7%新高

另外還令人擔心的是，本港家庭負債佔本地生產總值在去年第三季達87.7%，再創新高，較第二季的85.1%進一步攀升，亦較去年底的80.4%明顯上升。而於2005年，相關比率僅54.3%。當家庭負債佔GDP比率越高，意味着本港家庭還債能力下降，只要失業率飆升，形勢將更為惡劣。