

# 利好利淡因素交織 購買主力受疫情影響小 4因素撐樓市 下季穩中向升

過去一年積聚的購買力在今年首季釋放，加上近期的套股換樓潮，成為疫情下樓市回暖的兩大因素，第二季樓市表現能否延續首季的暢旺，業內人士大多持樂觀態度。學者和測量師認為，刺激樓市主要有4項原因，包括通關、住宅供應短缺、復工以及消費券刺激就業市場，均會成為支撐樓市的條件。不過經濟仍然尚未恢復，專家認為下季樓價只會有個位數上落幅度。

●香港文匯報記者 黎梓田



●有專家認為市民習慣疫情，去年壓抑的置業需求會在今年釋放。

中通社

在疫和經濟等多重因素打擊下，本港第一季失業率高企和樓價上升並存，恍如兩個平行時空，但隨著疫苗注射以及未來通關有望，加上復工以及消費券等刺激因素，買家接受現實後可能下決心入市，樓價整體上仍有可能繼續往上攀升。

## 住宅供應短缺料仍嚴峻

發展局局長黃偉倫25日曾在立法會表示，當局未來幾個月內將發表《香港2030+》最終研究結果，並透露報告確認香港土地短缺的情況，預計實際短缺數字遠高於1,200公頃，當中以短期用地最嚴峻，料數年之內住宅供應短缺問題仍然嚴峻。

事實上，住宅供應稀少前提下，即使失業率升至7.2%，創2004年以來高位，但樓市交投仍旺。根據美聯物業統計數字，二手住宅註冊量本季（截至3月18日）暫錄12,266宗，涉及金額達1,002.8億元，連續4季超越千億

元水平，創1997年第三季後最長紀錄。

對於目前樓市，香港中文大學經濟學系副教授莊太量接受香港文匯報訪問時指，隨着市民習慣疫情，去年壓抑的置業需求會在今年釋放，所以今年需求必定會比去年增加。另外，今年隨着各行各業開始復工令市民購買力回復，預期成交量將增加，加上美國大量印鈔，年內樓價升勢將會持續，除非政府再收緊限購令，令復工進度受到拖延。

## 低收入人士非購買主力

然而，香港市民就業情況經已惡化，會否影響購買力？莊太量認為，失業率雖高企，但多數都是零售、飲食等低階行業市民，這批低收入人士非樓市購買力來源，不足以影響樓市交投，但對租金有較大影響。他又預料，二手會偏向疲弱，而一手造價會繼續向好。

至於近日股市回調會否影響樓

價，莊太量回應指，股市向來波動，過去每個周期都對樓市沒有太大影響，今次樓市也未必會同步，最多只是「升得慢啲」，預期第二季會有2%至3%升幅。

## 股市大跌 樓市無大波動

另一邊廂，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，第一季有不少人趁股市高位套股換樓，刺激一、二手樓市造好，樓價表現亦比之前預測的好。港股近月由三萬一千點回落至二萬八千點水平，現時只是正常回調，除非出現其他黑天鵝事件令股市急跌至二萬點以下，否則「每日跌500、600點」，也不會對樓市有太大影響。

張翹楚續指，失業率已到2004年之後的高位，但樓價仍然「絲毫動」，反映出香港貧富懸殊情況相當嚴重，持有資產市民與普羅大眾的距離愈來愈遠。即使失業率升至8%，也不會影響樓價，除非去到雙位數以上。

張翹楚預計，今年樓價不會大升大跌，在經濟仍然未全面復甦下，第二季樓市只會有輕微上落幅度，樓價會在第三季再反彈，全年樓價升幅料有半成。

## 中原：股市回調「益咗」樓市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，近期股市正當回調，反而「益咗」樓市，有更多人套股換樓，故該行亦相當有信心，料短期聘請一千個員工以及新增30間分行。他預期第二季樓市進入大牛市，季內樓價將升5%。倘疫情進一步受控，更多人接受疫苗注射，加上年中開放通關的話，樓價升勢將加快。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦認為，3月一二手樓市表現理想，雖然一手開盤量較預期少，但仍有約1,300宗成交，估計4至5月將迎來一手高峰，料第二季一手有5,000宗成交。至於二手在4至5月將繼續活躍並量價齊升，估計第二季樓價有3%以上升幅。

## 首季新盤搵訂按年增一成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）雖然今年首季一手樓市表現回勇，不少新盤開售都近乎沽清或造出好價，但同時仍有逾百組買家選擇搵訂，破頂及搵訂在同一天空下互現。據一手銷售資訊網資料，3月一手市場已錄約30宗搵訂個案，較2月的50多宗回落超過四成，惟首季計，交易告吹個案已逾100宗，較去年首季多出一成，涉及交易額超過13億元。

3月搵訂個案中，將軍澳日出康城的LP6所佔宗數最多，約有10宗，成交價介乎556.2萬至1,705.1萬元，均為終止買賣合約個案。該批買家早於2018至2019年期間購入樓花，直至項目入伙收樓時，才決定不再付清樓價餘額及完成交易。

## 雲滙2期單日17宗搵目

要數首季搵目搵訂屋苑，則是白石角雲滙2期在年廿九（2月10日）單日更錄17宗搵訂個案，成為2月最多搵訂屋苑。全數單位位於兩至三年前成交，料各樓發展商沒收10%至15%訂金，合共遭殺訂料逾2,441萬元。

近來豪宅成交增加，搵訂數字亦同步增加。據成交記錄冊，清水灣傲濶今年以來亦已錄7宗終止買賣，成交額逾3,000萬元起，最高達5,224萬元。

## 豪宅個案料與經濟有關

成交記錄冊又顯示，何文田皓畷6座10樓B室，2019年5月以5,229.11萬元易手，呎價35,404元，惟上月搵訂，料遭發展商沒收樓價14%之訂金，涉約732萬元，幾乎可買入市區單位。資料顯示，登記買家名字屬內地拼音，採用長成定期付款計劃。

有市場人士認為，搵訂原因有許多種，並非一定代表買家看淡後市，較常見的原因如買家計錯數，誤以為能借足按揭。而部分搵訂單位的成交價要逾5,000萬元，非一般買家可負擔，買家亦非普通人，故因計錯數而搵大訂的機會小，較合理的原因或與近期經濟有關，令買家財力大減，最終放棄上會。



●白石角雲滙2期單日錄17宗搵大訂個案，發展商殺訂料合共逾2,441萬元。資料圖片



●盛滙商舖基金李根興 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）隨着新冠肺炎疫情開打，市民外出消費漸增，對零售商舖影響多大仍是未知數。盛滙商舖基金李根興表示，舖市未來主要受到三大因素帶動，一是通關，二是政府200億元買舖計劃，三是派發消費券。不過，上述因素暫未有任何具體消息，最壞打算政府拖拖拉拉而今年無法落實，這樣的話對經濟和舖市影響很大，並拖慢舖市的復甦。

李根興指，自政府公布派發消費券後，加上工商舖辣稅在去年被取消，今年第一季舖市買賣成交「突然癩咗」，成交價亦開始上揚，普遍較去年11月撤銷辣稅前低位回升約5%至10%，而第二季成交量以及造價也會繼續上升。至於老闆們尋租則可能偏向謹慎，第二季租務市場將繼續淡靜，料守到年底聖誕節檔期才有起色。

## 短租舖短期內不會消失

有代理研究指購物熱點的街道上短租舖增加，四大核心區短租舖增至約113間。李根興認為，短租舖愈多代表經濟愈差，反之亦然。他指，如果短租舖消失則代表有長租舖駐紮，預料短期內短租舖不會消失，但數量會維持同一水平，直至經濟轉好。

## 洗日明冀消費券早派發

不過，有學者仍對經濟前景悲觀。香港中文大學商學院客座教授洗日明表示，因為時效性的分別，消費券比起派錢更能直接向市場注資，能直接刺激市民進行額外消費。但他強調，消費券不能令零售市場起死回生，最多只是在一個特定時間裏，減慢零售商及企業收縮的步伐。

洗日明估計，政府至少要等到下半年才能派發消費券，料第二季裏會有不少中小企業倒閉，因此派發電子消費券的做法，只能保住有競爭力的企業，但實際上整體零售業在經濟和失業率下行的情況下，只會繼續萎縮。他建議政府應爭取時間，盡快落實派發消費券。

## 李根興憂政府拖慢舖市復甦



●李根興預料短期內短租舖不會消失，但數量會維持同一水平，直至經濟轉好。 記者 顏倫樂攝

## 下季影響樓市因素

- 利好因素：**
  - 隨着疫苗注射，疫情消退，通關有望
  - 疫情消退，各行各業復工
  - 電子消費券刺激市場
  - 長期住宅供應短缺情況未解決
- 利淡因素：**
  - 疫苗接種率低，疫情反覆不斷尾
  - 通關無期、各行業復工情況不理想
  - 失業情況進一步惡化
  - 股市下跌，影響金融業人士收入



中文大學莊太量  
低收入人士失業不足以影響樓市交投，但對租金有較大影響。預期樓市第二季有2%至3%升幅。



泓亮張翹楚  
除非出現黑天鵝事件令股市急跌至二萬點以下，否則「每日跌500、600點」不會對樓市有太大影響。

## 「淡友」反擊：收入跌無工開點買樓？

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港樓市一面倒被看好的大好形勢下，幾乎是全港唯一「淡友」的前補習天王、資深投資者吳賢德接受香港文匯報訪問時直言，現時樓市只是「假繁榮」，在高端行業僱員收入減，加上股市表現不濟，第二季樓價受影響。現時股市靠各國救市放水而上升，完全脫離實體經濟情況，近日這波熱銷主要是買家套股換樓入市，只要股市如實反映經濟和失業情況，樓價便會下跌。故他建議，有意置業者最好觀察至年底才決定是否入市。

## 食肆旺因「逼咗啲個島度」

吳賢德表示，目前樓市只是呈

現一種「假繁榮」，不代表經濟真正復甦並帶旺樓市。疫情下市民的消費有傾向性，食肆生意好因所有市民「逼咗啲個島度」，但遊客區高級餐廳生意繼續惡劣。利潤較大的中高端零售或行業繼續萎縮，在未來2年至3年也沒有前景，復甦也需要一段時間，惟這些行業的從業員才是真正有能力負擔買樓的力量，如果只靠中低端行業（如運輸、物流、飲食）的市民，難以真正撐起經濟和樓市，故樓市已高於真實價值。

有人認為全球印銀紙加上低息能支持樓市，吳賢德卻指出，低息以及印銀紙能影響樓價，但並不是影響樓價的主因，最影響樓

價仍然是失業率。他認為，睇市應該實際一點，只要市民無工開，無論印多少銀紙、息口多低也買不起樓。

## 發展商開價也信心不足

他也認為，隨着林鄭Plan（高成數按揭）出台，置業已經是「由買樓變成買Plan」，如果樓價繼續升的話，借錢買樓的如意算盤是打得響的，但是如果樓價跌的話，就會遭受雙重損失，甚至可能被銀行追債。中小單位價格已經回落，破頂的單位都只有能承造高成數按揭的1,000萬元以下樓盤，而且發展商開價信心不足。他提到，如果樓市上升中，理應連市價也買不到樓。



●資深投資者吳賢德認為，在高端行業僱員收入減，加上股市表現不濟，第二季樓價勢受影響。 資料圖片