疫情未斷樓價飆 商戶市民同煎熬

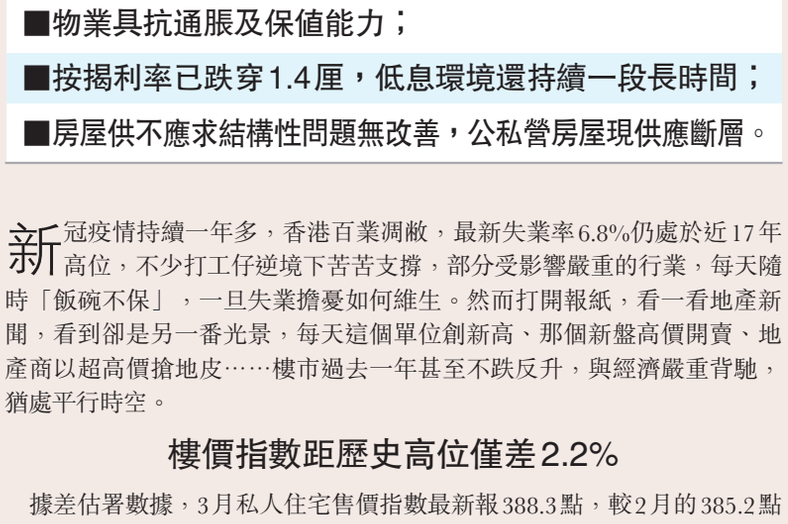
差估指數連升3月 小店僅獲減租500元

● 本港失業率仍在高位徘徊，住宅租售價卻現回升，商舖租金亦屢傳加租消息，兩者猶處平行時空。 中通社

本港新冠肺炎疫情反覆不斷，失業率在近17年的高位徘徊，國泰昨日再宣布新一輪自願離職計劃，諷刺的是經濟差樓價升，令民生及營商百上加斤。差估署昨日公布的3月樓價指數連升3個月，按月再升0.8%至388.3點，較2019年5月的歷史高位只差約2.2%，租金在連跌3個月後也回升，按月升0.63%，一眾基層工薪族頓時「兩面受敵」。住宅租售價回升，商舖租金回升也不會遠，全港最大商舖業主之一的領展，已率先向屋邨西醫診所提出加租三至四成，亦有在工廈經營派對房的小老闆哭訴，業主只肯減租500元，持續有出無入令她精神緊張及失眠，只望死約完結後結業或轉手止蝕。

●香港文匯報記者 顏倫樂、馬翠媚、黎梓田

差估署樓價與租金指數同升



＊2021年1至3月為臨時數字 資料來源：差估署

多項因素推升本港樓價

■全球量寬及負利率政策；

■物業具抗通脹及保值能力；

■按揭利率已跌穿1.4厘，低息環境還持續一段長時間；

■房屋供不應求結構性問題無改善，公私營房屋現供應斷層。

新冠疫情持續一年多，香港百業凋敝，最新失業率6.8%仍處於近17年高位，不少打工仔逆境下苦苦支撐，部分受影響嚴重的行業，每天隨時「飯碗不保」，一旦失業擔憂如何維生。然而打開報紙，看一看地產新聞，看到卻是另一番光景，每天這個單位創新高、那個新盤高價開賣、地產商以超高價搶地皮……樓市過去一年甚至不跌反升，與經濟嚴重背馳，猶處平行時空。

樓價指數距歷史高位僅差2.2%

據差估署數據，3月私人住宅售價指數最新報388.3點，較2月的385.2點再升0.8%，連升3個月，相比一年前更升4%。單計今年首季樓價升幅已達2.21%，為自2019年第三季以來共7個季度最大升幅，若與2019年5月的歷史高位396.9點比較，指數只相差約2.2%，反映樓市基本消化疫情的負面影響，重拾升軌。有分析更認為樓市已進入「大牛市」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑說：「樓價於大牛市下，中原CCL於6月有望突破歷史高位至190點，與現時約有5%的距離，至年尾更有機會衝破200點。」

大業主帶頭加租加劇倒閉潮

樓價升或許有炒作等因素，但反映市場真實用家情況的租金指數也同步上升。據差估署資料，3月私人住宅租金指數報174.8點，按月升0.63%，結束連續3個月跌勢。

樓價及租金回升，反映樓市在多種因素（**見附表**）推動下，已再度復熾，在目前疲弱的經濟狀況下，基層工薪族上樓無期之餘，大家對前路會更感惘然。同樣令人心驚的是，當樓市重拾升軌，一班去年因疫情而被迫減租的商舖大業主便大條道理加租，全港最大商場業主之一的領展，已經打響大幅加租的第一槍，向屋邨西醫診所提出加租三至四成。另有消息傳出，其旗下長發廣場有食肆遭加租兩成而選擇結業。領展帶了頭，其他商舖業主也會陸續向商戶停止減租，甚至反手加租，小商戶將面對更加嚴峻的營商環境，加劇倒閉潮。

小商戶絕望 只盼結業止蝕

在荃灣華俊工業中心經營派對房間生意的王小姐，在接受香港文匯報訪問時一度語帶哽咽。她表示，因應政府要求，派對房間自去年11月中持續停業至今，「呢半年基本上淨交租，每月都燒5位數積蓄」。持續的有出無入導致她精神緊張及失眠，其間她曾向業主提出減租共度時艱，惟對方指起租時已因應市況減價500元，並揚言該盤十分搶手「做不下去應趁早結業」。雖然政府已允許派對房間等可有條件重開，但她對前景已感到絕望，只期望死約盡快完結後結業或轉手。

在尖沙咀海防道經營龍津小食店的老闆陳學偉昨接受香港文匯報訪問時說，雖然最近部分分店仍有減租，但最多只是數個月，未知日後業主會否繼續減租。他無奈說，目前生意仍然淡靜，旅遊區幾乎無生意，民生區生意則保持在往日七至八成左右，如果業主一旦加租，就須要另簽新合約，但他亦可以選擇是否續租。

限聚令禁止開派對宴會 鞋店梁日昌：大家冇買鞋需要

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 經營鞋品零售業的新翼鞋業董事總經理梁日昌昨接受香港文匯報訪問時指，其實在前年修例風波、去年疫情期間都一直有要求業主減租，但業主多數只肯減很少，在政府推出保就業計劃後，更不多願減。而且，有時減租亦要以續約作為交換條件，以願意續租的業主計，大約平均獲減租20%，相信再減空間很低，因很多時業主是以上月生意額作考量，因之前基數太低，很難再獲下調空間。

他預計，一日未通關前，本地零售生意都不會有明顯好轉，以其鞋業為例，很多派對宴會都禁止，人們亦缺乏購買新鞋的需要，目前生意額亦時升時跌，能達到疫情前六成已算很好。

餐廳結業後多次轉型 名廚梁偉富：賣咗層樓做到會

香港文匯報訊（記者 殷考玲）名廚梁偉富(Eddy)原本在中環經營法國餐廳Chef Studio by Eddy，疫情爆發後曾轉型做外賣，惟最終餐廳仍要結業。到1月他曾表示只經營位於黃竹坑的食物工場。昨日香港文匯報記者再次聯絡他查詢近況，梁偉富表示不打算重開門市，「外賣生意亦沒有做，因為競爭實在太大，做餐廳的話政府又要求客人和員工打針，很難持續做下去。」

梁偉富續稱，日前更賣了自住物業套現資金來支持食物到會生意，「早幾日才賣咗層樓，套現咗筆錢壓力係少咗，現在主力做到會服務，例如到城中富豪家中或者遊艇提供即場烹調食物服務，生意也理想，近乎個個星期都有單，因為現在不能去旅行，富豪等高收入人士對高級西餐服務有需求。」

想置業，專家有乜建議？

■前補習天王、資深投資者吳賢德：

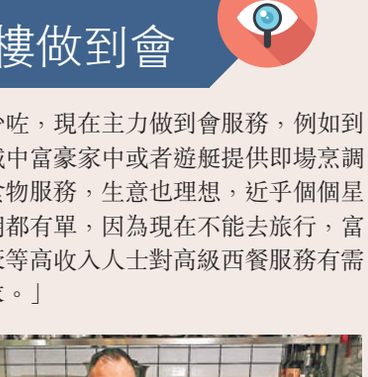
下行風險大 建議先觀望

樓市已升20年，現在價格明顯是下行風險大於上行風險。「林鄭Plan」帶動下，所有千萬元以下的新盤及二手盤都賣得非常暢旺，加上發展商及傳媒力谷，給人非買不可的慣性思維，等於以前「有錢就要買滙豐」，但現在滙豐已跌到殘。因此不是買不買到樓的問題，而是「Timing啱唔啱」。

■泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：

可先買單幢樓或舊唐樓

貧富懸殊差距愈來愈大，現在置業的確比較困難。如果想買樓，可以先考慮市區的單幢樓或者舊唐樓，一般較新盤有折讓。但連首期也沒有，就可考慮買一些海外的信託基金股，特別是經營物流、數據中心的企業。如買地產股的話，反而擔心地產股股價追不上資產淨值的問題。



■祥益地產總裁汪敦敬：

首期不足可先買房託股

「林鄭Plan」帶動買家入市多個板塊，但由於購買力懸殊，一些地區樓價仍存在相當大價差，如屯門新盤呎價2萬元，但區內二手只是1.3萬元左右，因此夠首期買家可考慮先追落後，但不建議買村屋。如未夠首期，則可考慮購入與樓價升跌有關的股票，如房託股，但並非百分百推薦，要自己留意風險。

■資深投資者王家安：

只有靠自己努力增收入

如何置業對於市民來說很難有答案，最穩妥的是先從自己着手，例如努力工作、發展副業，又或者是進修爭取升職等，盡可能增加自己的收入。年輕人也可以在大灣區尋找機會，切勿過於被動及保守，因爲世界不會遷就人，而是人遷就世界。

■「凶宅大王」伍冠流：

上車首先要從儉字着手

上車首先要從儉字着手，譬如減少旅遊，衣着飲食和日用品都可以慳到好多，要有恒心、毅力。首期不足，最實際是請求父母幫忙，而儲蓄則不要輕視銀碼少，夠錢便買一手藍籌，不要中途換馬，免得三心兩意及花費交易費，儲夠首期時才把股票賣出。至於凶宅，過到心理關口是值得買來自住。

●香港文匯報記者 黎梓田