

住宅供應雖缺 疫情揮之不去 通關懸而未決

次季樓市好淡參半

踏入4月迎來復活節和清明節長假期，二手住宅樓市呈現一輪熾熱交投。然而黃金檔期之後，二手成交頓時萎縮，市場既有刷新高價、還有劈價蝕讓，如此兩極化表現令第二季樓市走勢模稜兩可。綜合學者和測量師表示，未來樓市維繫4項因素，牽扯着樓市升跌。

這4項因素是本港住宅供應持續短缺，疫情舒緩下工商業陸續復工，政府派發消費券刺激經濟，以及最為重要之內地和香港恢復通關。上述4項因素甚至延伸至下半年樓市表現。

缺地逾1200公頃

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

住宅供應稀少前提下，即使失業率升至7.2%為2004年以來高位，惟樓市交投仍旺。當中二手住宅註冊量連續4季超越千億元水平，為1997年第三季後最長紀錄。香港中文大學經濟學系副教授莊太量表示，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。

他說，今年隨着各行各業開始復工令市民購買力回復，預期成交量可望增加。同時，美國大量印鈔票製造資產泡沫，年內樓價升勢必定持續，除非政府再收緊限聚令，



內地與香港何時恢復正常通關，牽扯着本地樓市第二季，甚至下半年走勢。 中新社

令復工進度受到拖延。

樓價表現較預測好

對於市民就業情況惡化，會否影響購買力？莊太量認為，失業率高企，惟多數集中零售、飲食等低端行業，這批低收入人士非樓市購買力來源，不足以影響樓市，只對租金有較大影響。他預期第二季，樓市仍有2%至3%升幅。

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，樓價表現亦比起之前預測的好。港股近日於27,000點至29,000點之好淡爭持，除非出現其他黑天鵝事件令股市急跌至25,000點以下，否則每日

波動500至600點」，也不會對樓市有太大影響。

張翹楚說，失業率已到2004年之後高位，樓價仍然絲毫不跌，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。

第三季才望再反彈

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，第二季樓市只會輕微上落幅度，樓價會在第三季再反彈，全年樓價升幅料有5%。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，近期股市正常回調，反而樓市受惠，更多人套



莊太量：次季樓市仍有2%至3%升幅。



張翹楚：第三季樓市只會輕微上落。



陳永傑：第三季樓市將有5%上升。

次季樓市好淡因素

利好因素	利淡因素
住宅地皮供應短缺尚未解決	股市下跌重創金融業人士收入
各行各業恢復正常商業運作	疫苗接種率低令疫情反覆
電子消費券刺激市場	失業率進一步惡化
內地與香港恢復通關	通關遙遙無期

股換樓，該行亦相當有信心估計短期聘請1,000個員工和新增30間分行。他預期第二季樓市進入大牛市，季內樓價將升5%。倘若疫情進一步受控，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。

連續四季二手破千億

新冠肺炎第四波疫情於第一季緩和，加上套股換樓潮帶動，樓市交投量額超過去年同期。

美聯物業統計數字，二手住宅註冊量首季錄12,266宗，涉及金額1,002.8億元，連續4季超越千億元水平，為1997年第三季後最長紀錄。而且銀碼愈大類別，買賣按年升幅愈大。

樓市各板塊一致向好，表現最突出要算中高價物業。資料顯示，逾2,000萬元二手住宅註冊量錄387宗，按年急升85.2%；逾1,000萬至2,000萬元個案錄1,485宗，升78.1%；逾600萬至1,000萬元個案錄5,264宗，升57%。

銀碼愈大升幅愈大

至於5,130宗的600萬元或以下個案，亦較去年首季升23.9%。由此可見，第一季二手註冊個案的銀



美聯數據顯示，中高價住宅物業於首季表現最佳。

碼愈大，按年升幅亦愈大。

戴德梁行大中華區副總裁及陶汝鴻表示，首季整體物業成交量按年急升74%。其中，住宅佔約1.77萬宗，較去年同期增加73%。陶汝鴻表示，去年底預期今年上半年樓價下跌5%，跌幅大部分在首季出現。

首季新盤撻訂增一成

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撻訂，破頂和撻訂在同一天下互現。據一手銷售資訊網資料，3月一手市場已錄約30宗撻訂個案，較2月的50多宗回落超過40%，惟首季計，交易告吹個案已逾100宗，較去年首季多出10%，涉及交易額超過13億元。

3月撻訂個案中，將軍澳日出康城的LP6所佔宗數最多，約有10宗，成交價介乎556.2萬元至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。

雲滙殺訂逾2400萬

要數首季矚目撻訂屋苑，則是白石角雲滙2期在年廿九(2月10日)單日更錄17宗撻訂個案，成為2月最多撻訂屋苑。全數單位

於兩至三年前成交，料各遭發展商沒收10%至15%訂金，合共遭殺訂料逾2,441萬元。

此間市場人士表示，撻訂原因有許多，並非一定代表買家看淡後市，較合理原因或與近期經濟有關，令買家財力大減，最終放棄上會。



白石角雲滙單日曾錄17宗撻訂個案。