

本港進入加息周期 辣招短期難撤銷 跌市買樓投資 須有捱三年打算

悠閒理財



下半年樓市下滑，吸引用家及投資者出沒尋寶。

專家建議，投資者若此刻買樓，應以長線收租為主。

近期本港樓市偏軟，樓價亦自高位回落，是否趁機入市投資買樓的好時機？有地產代理認為，本港剛進入加息周期不久，樓市仍處於較波動的階段，且相信政府短期內不會取消SSD（額外印花稅），投資者最好要有長期持貨的打算，「如果持貨能力不足三年，不應該考慮買樓投資。」

大公報記者 趙建強

本港樓價今年下半年顯著回落，中原城市指數CCL由今年1月的186.19，下跌至11月的159.16，不過港人有錢者眾，今年下半年樓市下滑後，也吸引了不少用家及投資者出沒尋寶。對於現時是否買樓投資的好時機？訊拍物業首席銷售主管羅顯柱認為，本港剛剛開始進入加息周期，投資者入市前應該審慎考慮。

明年中息口或到頂

為吸引人才，早前特區政府在施政報告中公布，外來人才住滿7年並成為香港永久性居民後，其首次購買的住宅物業，可申請退回已繳付的15%從價印花稅（AVD），但仍需繳付首置的從價印花稅（按第二標準稅率計算），政府並沒有為樓市太多減辣，因此羅顯柱相信，短期內看不到特區政府會取消SSD，投資者購入單位後，最少持貨三年，才可以免交SSD，對持貨能力有一定要求。

中短期而言，羅顯柱估計明年年中息口將會到頂，假若內地亦一如市場預期於明年第二季恢復通關，對樓市可能起到短期刺激作用，不過升幅未必能夠彌補SSD的成本，短炒風險仍高。

羅顯柱指出，近期樓市氣氛淡靜

屬買方市場，「11月雖然睇樓量多過10月，但很多睇樓客反而擔心業主接受自己的出價，可能是買貴了，所以出價非常審慎。」他又稱，近期不少客戶出價，都會按銀行估價「打個八折」，而願意大幅撙節的業主較前兩個月減少，大約只佔放盤業主的一成左右，使成交陷入膠着。

租金回報2% 不及定存5%

「有些買家的心態非常有趣，似乎很想業主輸錢。」羅顯柱笑說，尤其一些半新樓，部分買家會故意開出比一手價低的價錢，或者叫價低過買入價的放盤才願意睇樓，「尤其差不多蝕錢的（放盤），買家就很希望業主輸錢離場」，更加影響成交機會。他強調，通常業主希望「急走」的放盤，普遍景觀或者單位質素較差，「靚單位始終多人出價」，不會太便宜。

整體而言，羅顯柱建議，投資者若此刻買樓，應以長線收租為主，並可趁樓價回落的機會，尋找一些港鐵沿線的半新盤或樓齡不太高的藍籌屋苑，此類物業始終有市場支持，無論

印花稅簡介

從價印花稅 (AVD - Ad Valorem Stamp Duty)

- 所有人都需要繳交，本港居民首置跟從價格按比率徵收，非本港居民及非首置本港居民，劃一徵收15%

買家印花稅 (BSD - Buyer Stamp Duty)

- 非香港永久居民購買本港住宅物業時，需繳交15%稅率，本港居民無需繳交

額外印花稅 (SSD - Special Stamp Duty)

- 任何買家購入住宅物業三年內將該物業轉售，第一、二、三年分別繳交20%、15%、10%的額外印花稅，三年後轉手無需繳交

雙倍印花稅 (DSD - Double Stamp Duty)

- 2013年時引入，本地居民非首置及非本地居民均需雙倍徵收從價印花稅，2016年11月政府「加辣」後已經不存在

出租或未來出售都比較容易。不過他亦強調，以目前樓價及租金情況，租金回報率僅約2%，最高也難以超過3%。他說：「有超過100萬資金，放在銀行存定期利率也有5%。」在目前投資氣氛比較差的情況下，可能「要比較有勇氣才會買樓投資」。

多看樓 了解過往成交再出手

投資秘笈

假若有興趣投資買樓，應該買什麼類型的單位？其實無論任何投資，都應該在事前做足功課，了解行情和投資產品，才能無往而不利。而投資買樓，最基本的功課就是多睇樓，了解心儀樓盤過往的成交情況，不同呎數的成交量，還有賺蝕、租盤等情況。

訊拍物業首席銷售主管羅顯柱建議，投資者應該趁市靜多做功課，「有些客睇樓全憑感覺，沒有計數就出手，很容易出事。」他以將軍澳日出康城LP6為例，該樓盤一房單位有分「大一房」和

「細一房」，「細一房」約310平方呎，「大一房」則為379平方呎，面積差不多，成交價卻是「500多萬元與600多萬元的分別」。而再貴幾十萬元又可以買到該盤的「細兩房」，在弱市下，若投資「大一房」競爭力明顯較差，家庭客會選擇兩房，預算不多的則會選擇「細一房」，結果就是難租、難賣。

有梗廚單位更受歡迎

另外，近年新樓多開放式單位，沒有梗廚對「無飯夫妻」來說問題不大，不過如果購入單位作投資，或許兩房、有梗廚的單位會較受家庭客歡迎，而且一般來說，有梗廚單位保值能力也較高，投資時不可不察。

羅顯柱指出，若要投資回報高，可以選擇樓齡較高，位於成熟區域的藍籌屋苑，如將軍澳寶琳、坑口等區域，銀碼不高，普遍租金回報可達2.5至2.8厘，而且配套成熟，收租自用皆宜。若是對自己眼光有信心，也可以到港島西的堅尼地城、西營盤尋寶，區內不少外籍客尋租，一些約300平方呎的一房單位，售價約400萬、500萬元，租金可收約1.2萬元，通常兩、三個星期就可以租出。但他也強調，區內少新樓，且以單幢舊樓為主，熟悉該區才建議投資。



▲本港剛剛開始進入加息周期，投資者入市前應該審慎考慮。

臨約加必買必賣條款 減違約風險

注意事項

近兩個月以來，樓價似乎一直向下，但凡事總有例外。「有客戶早一個月與買家簽訂臨時買賣合約，結果後來有其他買家出高價搶貨，業主賠訂賠佣再賣都有賺。」羅顯柱笑說，從這宗成交可以看到，有時買家勢價太兇狠，未必一定可以買到筍貨。他建議，買賣雙方在臨約加入「必買必賣條款」，可減

低反悔撞訂的風險。羅顯柱解釋，以目前二手樓買賣來說，簽訂臨時買賣合約後，買家需要支付「細訂」，一般而言是樓價的3%至5%，假若買賣雙方於此時反悔，就要賠償對方訂金及佣金。

違約須賠雙邊代理佣金

如果買家違約，業主即會「殺訂」，即沒收買家支付的「細訂」，

若是賣家反悔，除了要退還買家「細訂」金額外，亦須賠償買家一筆與「細訂」相同的金額。而無論何方違約，均需賠償雙邊地產代理佣金，因此雙方損失是一樣的。

「如果怕業主反悔，買家可以多支付細訂，以提高業主違約成本」，羅顯柱稱，或者買賣雙方可以於臨約中加入「必買必賣條款」，但很少人會這樣做。



▲投資買樓，最基本的功課就是多睇樓，了解心儀樓盤過往的成交情況。

後疫情時期到來 消費醫療高增長

滄海桑田 倪相仁

過去一周，港股先跌後升，高低點波幅近2400點。投資者情緒大幅改善，主要受到兩大關鍵因素，即美聯儲放慢加息幅度、內地放寬疫情管控均強於預期影響。短期來看，市場繼續紧盯內地進一步的放鬆防疫政策，和中央經濟工作會議制訂的明年經濟工作重點（傳恢復5%以上的增長目標）。如果超預期，港股的回升空間可以再樂觀一些。

國務院副總理孫春蘭周三和多位內地頂尖病毒專家就下一步的管控政策舉行了座談，這給外界帶出一個強烈的信號：進一步的抗疫政策調整已擺上議程。市場反應非常正面，反映出投資者

對後疫情時代的經濟回升投下信任一票。而內地同時推出振興樓市「三支箭」，市場反應也一樣叫好叫座，這顯示政府已在為疫控放鬆之後的拚經濟做好準備。作為全球經濟增長最大的引擎，中國一旦重新聚焦經濟建設，對中資股估值回升意義重大且深遠。

外資看好明年經濟復甦

事實上，中國資產在經歷了近两年大幅調整後，近期已重新受到海外投資者的重視。上個月中資股大漲，外資功不可沒，以A股為例，11月份一共流進了601億人民幣。印象中外資自去年開始，一直對中資股保持謹慎。直到上個月，各大外資投行公布的年度策略

報告，大部分已轉態看好明年中國經濟復甦。

根據國際貨幣基金組織（IMF）預測，明年全球GDP增速能夠保持上行的主要經濟體只有中國，約4.4%。其他主要經濟體中，歐洲面臨能源安全、高通脹、消費信心創新低的壓力，同時企業的被迫外遷帶來更長期的隱患，經濟增長料回落至0.7%；美國將致力於抑制通脹，會導致超過6個季度的經濟調整，全年料增1%。日本的情況好一點，將從今年的1.7%增長，輕微回落至2023年的1.6%。

往前看，儘管內地完全放開疫情管控，不大可能一步到位，這中間需要很多艱難的準備工作要做，但對於投資者

而言，已從政府近期（尤其是過去兩周）一系列的政策宣示（從「三支箭」到疫控放鬆）中，看到了未來更為確定的經濟增長、上市公司盈利復甦。如果接下來的中央經濟工作會議，有更加超乎預期的刺激經濟政策出爐，比如地產、消費等，那那指可以挑戰更高價位。

儲蓄高企 消費潛力待釋放

隨着重新開放成為市場共識，中國也正式進入了後疫情時期。參照歐美日和新加坡在開放之後的市場表現，消費和醫療行業成為市場最偏好的行業。中國的情況有自身特點，由於疫情期間帶來收入的不確定性，加上房地產深度下

調，居民的儲蓄意願上升。今年前10個月居民存款累計新增13萬億元人民幣，超過了歷年全年的水平。2020年以來，內地居民存款增長遠高於長期平均增長值，但消費增長則低於歷史均值。現時的居民儲蓄水平處於歷史高位，這為即將到來的經濟復甦提供了條件，消費潛力的釋放，很可能帶來行業的強勁反彈。

在經濟活動逐步開放的同時，其他行業也會正常化。醫藥行業本來就係中國老齡化社會的受益者，疫情期間相關的醫藥消費、醫療服務、醫療器械等需求均受到相當大的抑制。一旦社會重新開放，醫藥行業會迎來數個季度的恢復性高增長。