

# 撤辣旺市 買樓收租有學問

## 專家：二手選10年樓齡內 鐵路上蓋易覓租客



▲2月底全面撤辣後，樓市明顯好轉，除了用家外，投資者及收租客也紛紛入市。

### 特區政府在2月28日財政預算案中宣布全面撤銷樓市三大辣招，新盤及二手成交隨即大幅反彈，多年未見入市的投資客也紛紛回流市場。

利嘉閣研究部主管陳海潮表示，如買物業作投資，推薦揀選能即時收租的現樓，受租客歡迎的鐵路沿線、靠近商業區或位處新區物業。他認為，目前是理想的換樓時機，惟買家需要衡量自身財務狀況，明確是否有能力進行先買後賣的操作。

大公報記者 蔣去情

三大住宅辣招稅包括額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）和新住宅印花稅（NRSD）取消後，買家入市成本大幅下降。

### 陳海潮：新發展區受專才歡迎

談及物業選擇，陳海潮從兩個層面作分析：從投資角度看，目前樓價屬偏低，整體樓市具備升值潛力，其中現樓有利於立刻放租，每月收取穩定回報，賺現金流。

陳海潮指出，現樓包括二手住宅和一手新盤，二手住宅宜選擇樓齡10年內的優質物業，新盤則揀在一個季度內入伙的短期樓花，能夠快速放租，不必等待一至兩年的收樓期。

從地理位置看，陳海潮建議，目前市場以中小型物業為主，投資者可以選擇鐵路沿線、臨近商業區的物業，較容易覓得租客。另外，內地人士及專才喜歡新發展區屋苑，例如啟德、將軍澳或黃竹坑地鐵站上蓋物業等，因社區規劃逐漸完善，環境配套齊全，較易出租。

樓市氣氛升溫下，不乏內地客來港搵盤，惟疫情期間減少往來，對市況及置業程序未必清楚。陳海潮提到，內地買家來港前要多做功課，留意最新的樓市報告和市場，以了解香港物業市場運作、各區分界、買樓程序等，最好找相熟的代理幫忙。只有對市場有充分的了解，才能做出最精明的投資決定。

### 首套未供完 再入市借不到九成

除投資客入市外，新住宅印花稅的撤銷，令市場迎來更多換樓需求。陳海潮稱，樓價一度較2019年9月高峰下跌近25%，儘管目前樓價稍為回穩，但尚未大幅上揚，相信是理想的換樓時機。另外，撤辣之後，換樓客不必陷入先賣後買的緊張情況，也不必因購買第二套房而面對稅務壓力，省去許多成本。不過，他提醒，如果手頭尚有未供完物業，銀行會按照購買第二套房的標準批出按揭，可承造的按揭成數與首次置業的最高九成相去甚遠。

陳海潮提醒，雖然買家不必為購入第二套房付出更多稅務成本，但仍要留意經紀佣金、律師費、搬屋、裝修、添置傢俬電器等開支，同時要認清個人的經濟負擔和承造按揭能力，事先確定是否有能力支撐先買後賣。



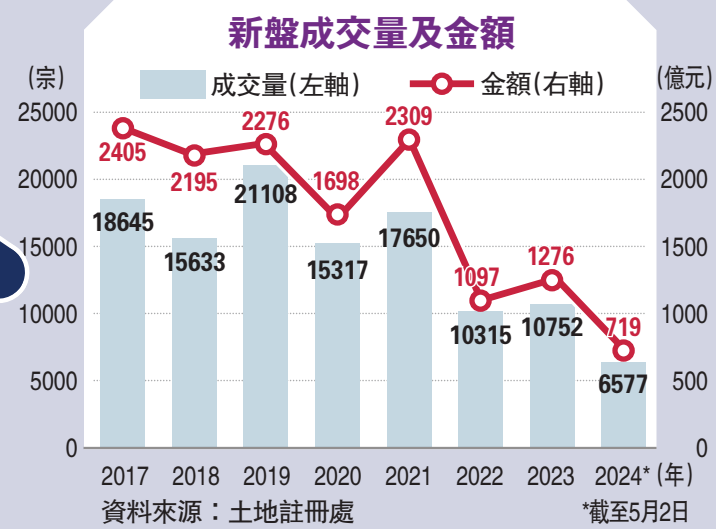
掃一掃有片睇



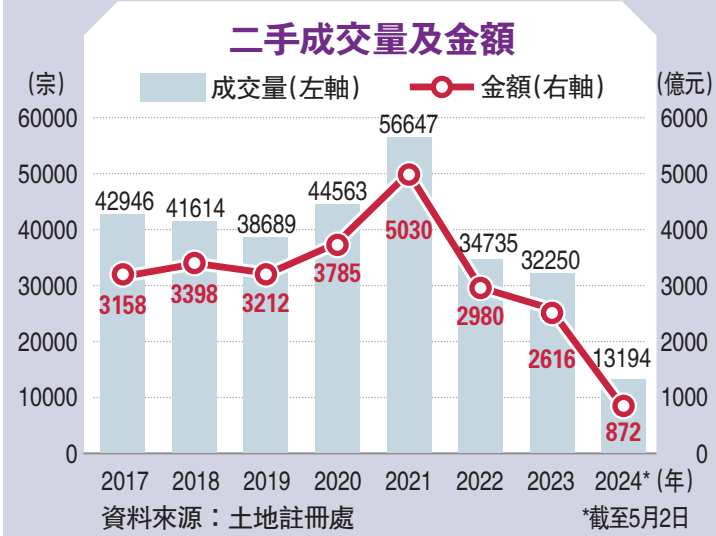
▲陳海潮表示，目前是理想的換樓時機，惟要衡量自身財務狀況。大公報記者何嘉駿攝

### 揀收租盤攻略

- 樓齡10年內的優質二手盤
- 一個季度內入伙的短期樓花
- 鐵路沿線或近商業區物業
- 位處新發展區如啟德、將軍澳等



▲啟德等新發展區，受到專才租客歡迎。



## 新盤二手交投齊升 全年買賣料6.6萬宗

撤辣對於樓市的刺激立竿見影。利嘉閣研究部主管陳海潮表示，2月28日全面撤銷辣招前，新盤成交淡靜，日均不足10宗，但撤辣首日已錄30宗，隨後更連續10日平均每天超過100宗。整個3月份，新盤市場成交逾4100宗，除了較2月的270宗大升14倍之外，更是2013年一手新例後的單月新高，代表購買力回流，並且不會是短暫現象。

二手市場同樣活躍，陳海潮指出，今年3月共錄二手買賣2175宗，較2月份的1765宗增長23%。從十大屋苑表現分析，撤辣後兩日交投已達31宗，撤辣後4周平均每星期錄得160宗買賣，較撤辣前上升超過1.8倍。他相信，撤辣帶來的好轉並非曇花一現，樓市有望迎來季度、半年乃至全年計算的長期旺市。

### 積存購買力有待釋放

疫情前一手及二手住宅成交量合共6萬宗附近。陳海潮相信，在辣招期間有大批買家未有入市，而本港居民存款率高，反映市場積蓄大量購買力，在樂觀的估算下，今年樓市成交量有望達到6.6萬宗，超出疫情前水平。

陳海潮預計，新盤第二季成交量可突破6000宗，相當於月均2000宗，假設下半年每月成交稍微放緩至1500宗，半年總成交也有9000宗，因而估計全年新盤成交可達2萬宗水平。

二手買賣方面，陳海潮表示，今年3月成交水平已大幅抬高，若第二季每月二手成交3500宗，全季可超越1萬宗，上半年合計1.6萬宗左右，預計下半年二手市場將會更為活躍，每月成交可達5000宗，下半年即有3萬宗，全年合計料錄得4.6萬宗。即二手與一手全年合計，樂觀預測為6.6萬宗。

### 因時制宜

撤辣後部分二手樓價格要高於一手樓。利嘉閣研究部主管陳海潮分析道，目前香港經濟處在復甦階段，加上外圍經濟體長期維持高息狀況，買家入市負擔沉重，導致過去兩年新盤市況表現未如理想，發展商手頭有不少存貨堆積。因此，撤辣後發展商順勢推盤只能採取「求量」優先於「求價」的策略。

### 以價換量 紓緩庫存壓力

陳海潮表示，目前新盤開價一般較貼近市價，甚至低於同區二手價，以吸引買家，刺激銷情，隨着市況好轉再分批次慢慢加價。過去一段時間，發展商的賣樓收入減少，因此寧願採取薄利多銷的策略，甚至作出少量蝕讓，以回籠資金用作投資。

對於新盤樓價何時回升，陳海潮認為，儘管3月新盤市場火熱，但發展商仍有很多積壓的存貨，加上陸續有新盤落成進入市場，在多重因素疊加下，短期內新盤樓價未必回升，預計在第二季和第三季，發展商仍然採取貼市價的策略出貨。

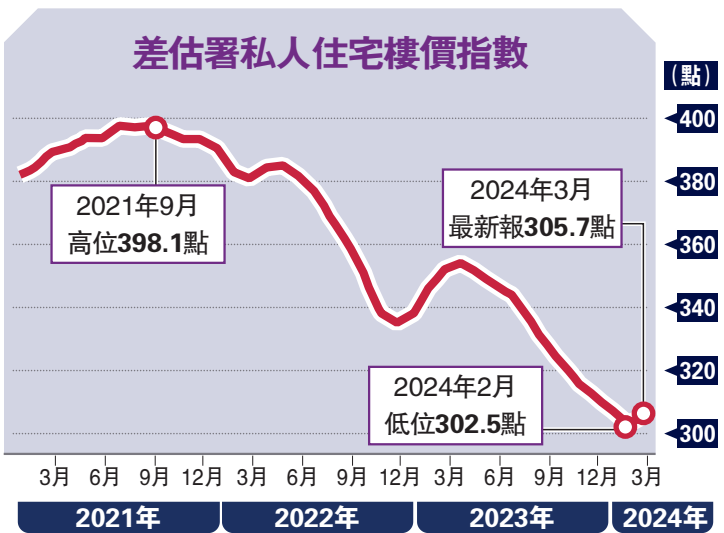
陳海潮提到，隨着市場反應理想，新盤會逐步加價，例如長實（01113）旗下黃竹坑站上蓋Blue Coast銷情熾熱，新推出單位隨即加價，並且不排除未來會漲價一成，其他發展商亦可能推行類似策略，相信隨着存貨逐漸消化，發展商加價的條件將會更為成熟，最終不會再出現蝕本賣樓的情況。

### 全年樓價最樂觀料漲10%

對於全年樓價走勢，陳海潮維持上升5%至8%的預測，若下半年加快減息，且專才大量來港買樓，樓價更可能上升一成。至於美國聯儲局近期為減息預測降溫，他認為息口已經見頂並且維持高位，減息仍是市場大方向，考慮到此前香港並未完全跟隨美國加息步伐，因此在美國減息後未必立刻跟減。

陳海潮提醒，息口只是其中一個左右買家入市決定的因素，隨着市場氣氛好轉，希望下半年內推出更多有利政策，有助帶動香港的消費意欲，在市場好轉下，整體經濟環境和樓市都能得到較大的提振。

發展商加快資金回籠 新盤貼市開賣



## 內房政策提振信心 港股「五窮月」不窮

### 滄桑田 倪相仁

內地醞釀新一輪的重大政策改革，以及外資重新關注中資股的投資價值，刺激港股4月下旬開始大幅上揚，截至5月3日已實現「九連升」，累漲2500點。如由1月23日底部計，恒指、國指、科指累計升幅分別24.88%、32.45%和33%，已進入技術性牛市。往前看，超預期的房地產政策逐漸具體化，以及三中全會帶來的對新一輪改革的憧憬，令港股投資情緒繼續回暖，5月升勢可期。

年初至今，港股已呈現好幾個不同主題的升浪，分別由教培（2月）、高息央國企（1月至4月）、互聯網龍頭（4月），以及近期開始跑出的內房

股。如果說4月下旬以前的行情，主要由北水主導，那麼4月下旬開始的指數大漲，來到中資股市場（港股、A股和中概股）避險的外資功不可沒。

外資回流港股市場，可以從離岸人民幣的突然拉升（一度擊破7.20關口）有所啟示，而上周四（2日）恒指首次站上18200點收市。5月以來兩個交易日，在沒有港股通參與下成交均達到1100億元以上，顯示外資買的有點急。美資大行美林的報告指，市場熱議人行可能推出的量化寬鬆政策、政治局會議提出的房地產放鬆政策，以及對港股的重新配置，使得外資1月份的賣出，變成了4月份的買入。

以資金的投資偏好而言，中資主

攻高息「中特估」，基本上是央國企；外資喜歡消費類、互聯網平台龍頭。因此，當市場傳出人行有意寬債放水，加上政治局會議提出的房地產政策遠超預期，正好為陷入海外資產荒的海外資金提供一個好的進入港股機會。以美資偏好的傳統電商龍頭為例，股價一直令人獨憔悴，直到前周才出現真正的突破。

筆者從去年底開始，一直看好政策層面對今年港股的帶動，雖然在1月市場異常低迷時亦有所動搖，但對「中特估」板塊抱有堅定信心。隨着上周二（4月30日）政治局會議後的公示，未來政策層面帶來的提振更為清晰。7月之前，只要緊盯兩大政策性方向：消化內房庫存和優化內房市場的具體細節；

三中全會新一輪的改革內容，相信不難在市場找到好的標的。

以對市場的影響而言，三中全會更為重要，其召開時間的確定，意味着領導層已對有關改革議題、具體措施等關鍵性問題可能形成了基本的共識和結論。根據內地券商天風證券的分析，新型城鎮化、土地要素改革可能是重點改革內容。

至於政治局會議對房地產政策對內房股的影響，無疑會帶來估值重估，畢竟絕大部分內房股已被市場唾棄，都不是正常估值了。即使這次重錘打擊，市場的反應還是偏克制，證明大家對內房市場的未來抱有好大的疑惑，這也反映出後續政策的具體落實變得任重而道

遠。不過，換一個角度看，也許內房股的估值修復更具彈性。對內房股的配置，中金建議以回撤風險較低的央國企龍頭為底倉票；兼顧高彈性標的（一二線城市土儲較集中的上市公司）。此外，房地產中介公司亦可關注，因中介業務將隨市場活躍度提升而增加。

總結而言，近期外資雖開始回流港股，但不可期望太高，因外資整體對中國經濟的信心仍然不足，並且容易受地緣政治緊張影響，故此應該跟隨中資選股偏好較穩妥，即以高股息國企股為主，看好大市時才買入互聯網龍頭。若要追求高回報，可考慮優質已進入重組程序的、並聚焦一二線土儲的內房股，不過要謹記風險較高。