

專家看樓市第四季料靠穩



學者

年底前樓價拉鋸

香港浸會大學財務決策系
副教授麥萃才



樓價足足有20年無出現調整，近期的股市大跌，對樓市實際影響不大，主要影響的是投資者的入市意慾，估計年底前樓價會呈現拉鋸局面。他提到，投資者在股市中難免有損失，樓市之中大多數買家都是以個人名義入市，而且炒風絕跡，估計全年樓價波幅為5%，如有黑天鵝出現或有更大波幅。至於明年本港樓價，他則認為會出現波動，預料明年新一屆特區政府上任後，將會針對土地及住屋政策作出大調整，估計最快下半年樓價會有調整。

後市視乎美QE

香港大學房地產及建設系
講座教授鄒廣榮



恒大事件對於樓市不會產生大波動，估計今年至年尾樓價保持平穩，明年亦不會大上大落，但要視乎美國的量化寬鬆政策(QE)，例如會否落實提早加息、停止買債而定。租金方面，他認為會平穩向上，始終居住需求殷切，而未來亦會通關，來港人士增加將帶動租務市場，預料整體租金水平將跟隨通脹調整。

樓價具上升動力

香港中文大學經濟學系
副教授莊太量



本港經濟逐步改善加上失業率下跌，而且樓價升幅比起其他城市落後，樓價仍有上升動力，料目前至年底前約有3%至4%升幅。他又指，樓價將於明年保持平穩發展，樓價升幅大約5%左右，如果通關的話，明年全年樓價會迎來10%至15%的升幅。

投資者

港地產商財政穩健

資深投資者湯文亮



在恒大債務問題出事之後，市場發現不少內地房地產商負債甚重，甚或出現資不抵債，但香港的地產商全部財政穩健，不會出現爛尾樓，地產股應該上升而非下跌，投資者若眼見股市下跌，減持所得款項可以買更多股票。

樓價料重返五年前

資深投資者吳賢德



他提到，大量買家入市推高樓價，主要是過去政府沒有積極覓地，造成供需失衡，於是市民出現恐慌性入市。他又認為中央要搞好香港的民生問題，首要解決住屋問題。樓市與黃金不同，樓市價值是源於政策，而中央目前的動作屬於「撥亂反正」，想把樓價調回「正常價」。他相信，樓價初步會回調至2016年至2017年水平，並且會發生在今年底至明年年初，其後發展要視乎歐美情況而定。

通關前樓價續徘徊

資深投資者蔡志忠



2021年只餘下最後一季，相信樓價會平穩發展。樓價在首三季已升大約一成，利好因素已在期間反映，始終一日未通關，經濟難言完全復甦，樓價仍會在高位徘徊。恒大風波對本港樓市心理影響大於實際影響，估計明年樓價亦會保持平穩。

美元跌將刺激樓價

資深投資者伍冠流



今年年底前，樓價還會看升，估計到年底還會有兩三個百分點以上的升幅。明年的市況將會是一個升市。升市動力包括，美元匯率跌了十個百分點，港元便貶值百分之十，現今供樓利息低水料持續一段長時間，舒緩市民供樓負擔。疫情穩定，料樓價明年會「步步高陞」。租金市場不見得會有多大的升幅，市場上納米樓增多是原因之一。

豪宅升幅跑贏大市

投資者王安家



恒大事件對股市影響較大，但跟香港樓市並無什麼關係，樓價估計全年升10%，豪宅可能有15%。明年樓價則要視乎美國QE影響，除非政策有大幅改變，否則依然向上。

外資代理

平盤消化料挫本季交投

戴德梁行董事、香港研究部主管陳健鈞



樓價全年看升8%左右，個別豪宅會再多點達12%。第三季度住宅物業成交宗數預計為17,825宗，按季跌19%，主因是隨着平價盤陸續被市場消化，在盤源有限的情況下，業主議價空間收窄，甚至開始提價，買家抱觀望態度，造成兩者拉鋸局面，成交減慢，令樓市步入整固期。預計未來二手成交價保持，成交量有機會輕微下跌。

新界鐵路沿線盤勢破頂

仲量聯行香港主席曾煥平



住宅樓價今年下半年升約5%，即全年升約5%至10%，而豪宅則升約10%內。若以區域劃分，新界區鐵路沿線有望率先破頂，豪宅亦有機會破頂，估計政府再加辣的機會不大。

股市波動影響樓市氣氛

高力國際香港估價及諮詢服務
高級助理董事馮禮賢



2021年最樂觀情況已在年初出現，年初至今樓價已升6%以上，最近內地的樓市調控措施，加上股市波動，影響買家入市意慾，預計第四季窄幅上落，或有機會再下跌幾百分點。明年樓價，長遠來說保持樂觀，通關因素加上疫情轉好，料樓價向上機會較大，明年全年將持平或上升半成。

政治因素左右明年樓市

第一太平戴維斯估值及專業顧問
服務董事總經理陳超國



早兩年的修例風波及疫情壓抑樓市成交，並累積了一批購買力，發展商新盤推動下，形成市場氛圍，估計第四季會有3%至5%增長。至於明年樓價走勢，則很大機會受到政治因素影響，例如中美關係的變化、息口走勢改變等，目前難以判斷及預測。租金則與市民消費能力有關，也有轉買為租的需求，加上未來有大量新盤供應，預料短期保持平穩，但不一定上升。

樓價破頂之後，小市民最關心的是樓價會升定跌。正準備踏入第四季，香港文匯報訪問20位包括學者、投資者、測量師、各大外資行及地產代理等各界別人士，為來季及明年樓市把脈。專家們認為，新冠疫情未解，恒大債務問題困擾股市，都為本港樓市的前景添上陰霾。但在供應始終未能追上需求下，未來樓市很大機會靠穩，而即將公布的新一份施政報告很可能對房屋政策作出大調整。

●香港文匯報記者 黎梓田

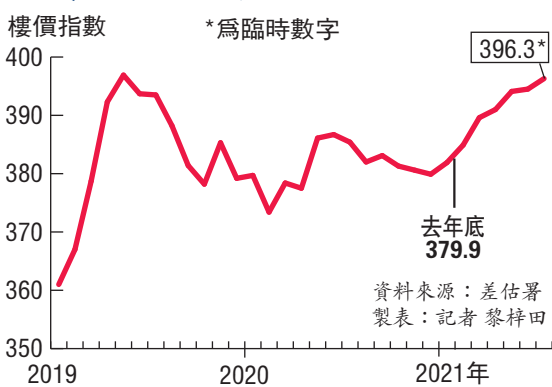
從宏觀經濟表現看，專家認為，對於樓市產生作用的就是積壓兩年的購買力被釋放，加上「林鄭PLAN」降低置業首期，基層上車需求開始在近年反映。美聯儲收水時間表及加息周期何時開始，未有具體消息，低息環境使市民供款負擔減輕，成為支持樓市因素之一。今年經濟好轉，市民租樓支出增加，對樓價有支持作用，再遇上發展商大力推盤，帶動樓市交投氣氛。

新施政報告料聚焦房屋政策

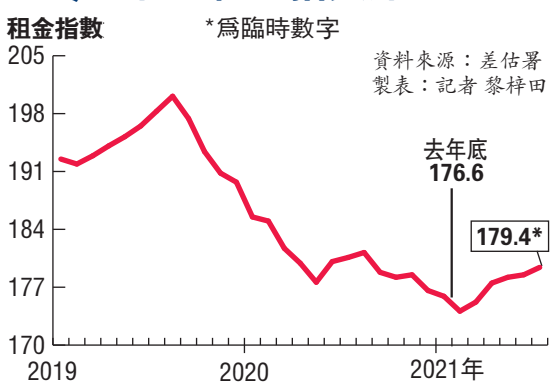
政策方面，專家分析指出，港府實施公、私營房屋7:3比例，市場預期未來私樓供應勢必更加短缺，亦吸引市民加快上車。不過，中央曾對香港住屋難的問題表達關注，市場關注新一份施政報告或新一屆特區政府很大機會對房屋政策進行大刀闊斧改革，以回應中央政府的關注，政治因素成為樓市走向的未知數。

同時，市場上存在一定的負面因素，對樓市構成隱憂，包括近期股市波動影響買家入市信心，持續出現變種病毒令疫情沒完沒了，通關無期，失業情況能否持續改善等，都影響市民收入，供唔供得起樓成為入市關鍵，第四季樓市未必有強勢升幅。

今年官方樓價指數升4.3%



今年官方租金指數升1.6%



地產代理

調整不會太長久

中原集團創辦人施永青



樓價雖有輕微調整，但成交量迅速上升，調整不會太長久。政治上雖有不利因素，但香港房地產根基還未動搖，加上大部分人士願意用房地產作為投資及儲蓄財富的工具，效果亦比起其他投資工具好。

樓花成交價領跑

祥益地產總裁汪敦敬



一手樓花已連續兩年成為本港樓市的火車頭，估計下一個黃竹坑新盤會續創新高。現時無一個樓市指數能真正反映樓花「升咗多少」，樓花成交欠統計，但粗略推算的話，樓花成交價大約比兩年前上升數十個百分點，而二手反而出現大落後，而一手及二手之間的價差，亦沒有指數反映出來。他認為，樓價仍會「長升長有」，年底前將會有3%升幅，明年年初至年中會有10%升幅。

新盤市場續熱鬧

利嘉閣地產總裁廖偉強



第四季新盤走勢需視乎市場是否有大型項目推出，搶去市場焦點。他預料，來季一手市場將持續熱鬧，短期新盤料有將軍澳、火炭、元朗站項目，銷情料不俗。他預計來季樓價將保持平穩，未必出現大升，料第四季全季樓價升3%，全年升11%。

下季樓價料放緩

香港置業營運總監及
九龍區董事馬泰陽



政府推出「來港易」及「回港易」等「半通關」措施，料吸引不少內地買家來港置業，令資金流入本港樓市，對樓市交投起穩定作用。本港樓價今年8月份已經破頂，目前進入「高位爭持」階段，二手交投因應市場盤減少而略為放慢，預料第四季樓價增長步伐放緩，而全年樓價走勢或有待10月6日《施政報告》公布後，房屋及土地政策塵埃落定，才有望明朗化方向。

租金再升空間細

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明



二手樓價應該反覆向上，恒大事件對香港應該影響輕微，全年升幅估計約10%左右，租金因為有大型樓盤入伙，估計再升空間減少，估計再升2%至3%左右。明年走勢要再觀察，暫時有一些不明朗因素影響樓市，例如市場流傳中央要求本港地產商協助解決房屋問題，基於房策未明市場憂慮升溫等。

測量師

租金升幅料勝樓價

泓亮諮詢及評估
董事總經理張翹楚



樓市破頂一直都在市場預期之內，在2019年發生修例風波，影響樓市曾出現回調，在2020年第二季疫情爆發的高峰位，香港樓市比其他城市早了一年面對樓價下行的情況，因此香港樓價仍未完全體現到全球量寬的影響。他表示，今年年尾完全通關的機會很微，預計目前至年尾的波幅不大，全年料有7%的樓價升幅。

他指，與其他資產不同的是，物業價格需要租金回報支撐，而本港失業率逐步改善，反映經濟有復甦跡象，但租金仍跟高位有很大段的距離，估計租金升幅會比樓價高。至於明年樓價走勢，如果愈貼近通關或者有眉目通關的話，最快明年年中，樓價及租金走勢會更明朗化。

新界西升值潛力高

測量師黃雍盛

二手樓價破頂是香港區帶動，香港區盤源不少，只有4,600個，另一個上升空間較大的是新界西(屯門、屯西、天水圍)，因為單價樓價較低，市區盤單價上升令大部分中產人士搬入新界西住。共同富裕的訊息是正面的，大家會知道供應仍然不足。國安法後，整頓了選舉，社會安定了，失業率下降至4.7%，低息環境持續，預計全年買賣價上升4%左右，今年直至明年7月有3.8%升幅，但對於個別區份，升幅會較大，例如上市市中心區。

另外，明年走勢將視乎香港政府會否在2年來樓價向好的情況下調整冷卻樓價措施而定，所以如果下年樓價上升，相信政府在第一季或第二季完結前可能有冷卻樓價措施。而CCL破頂再升是反映市場失控，是政府在短期內需要解決的問題。

今年樓價有望升逾10%

測量師邵志堯



全球各國央行大量「印銀紙」，理應樓價是不斷升上去，惟本港樓價比起其他城市不是升太多，加上疫情後經濟復甦、利息低、供應不足等利好因素，預計年底前可以再升5%，樓價今年全年有望升10%-12%。