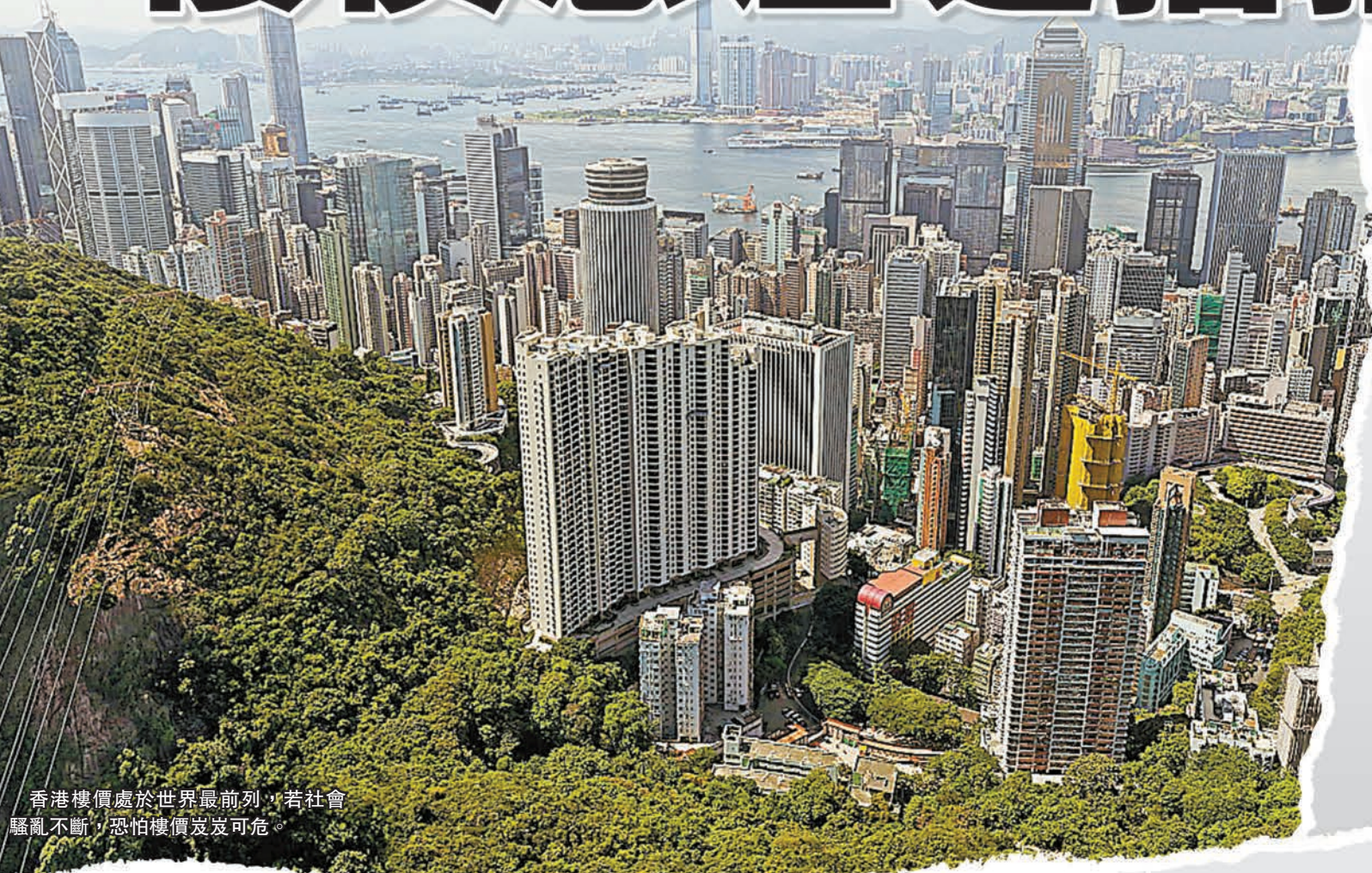
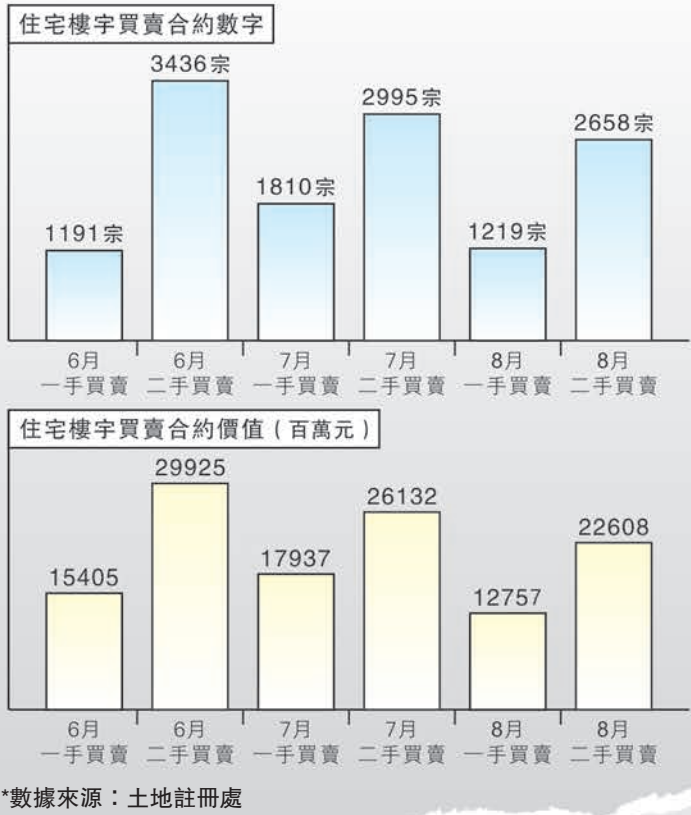


社會動蕩持續窒礙經濟 樓價懸崖邊搖搖欲墜



香港樓價處於世界最前列，若社會騷亂不斷，恐怕樓價岌岌可危。

樓市近月表現



持續了三個多月的反修例示威活動衝擊着香港經濟，旅遊零售業的慘況相信只是冰山一角，以至於特首林鄭月娥形容現時經濟狀況「慘過沙士(SARS)」。在此形勢之下，樓市已有「冷風」吹襲。業界人士普遍認為，本港樓市剛性需求強烈，且供需失衡，交投量雖然有所放緩，但還未出現劇烈波動。若社會動蕩持續，整體經濟大幅下滑，樓市也難獨善其身。【本報記者 邱媛媛】

回歸以來香港樓市最壞的時期，莫過於1998年的亞洲金融風暴，樓市從高位懸崖式下跌，而之後遭遇沙士更是雪上加霜，本港樓價在1998年至2003年8月期間，大跌近70%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，是次反修例示威活動與沙士兩者是不同的情況，沙士之前本港樓市呈現一路下行，因此遭遇沙士後不論成交量或是價格都急速下跌，而今年至今本港樓市一路造好，經濟表現亦不錯，所以對樓市的影響暫不會像沙士時咁慘烈。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，反修例示威發展至今仍須觀察，暫時來看其對樓市的影響未算像沙士咁嚴重。沙士期間市民人心惶惶，恐危及生命，無心睇樓。而是次示威活動坊間預計不是非常長期的情況，因是政治事件料終將解決，加上買家都是用家為主，如果樓價回落的話始終會吸引一批有能力的買家入市，未至於令整個樓市完全停頓，只是現階段買家或考慮的時間會長些，入市的速度亦慢些。

8月份一手成交或不足千宗

這場反修例示威風波，對本港樓市的影響是肯定的，不論是一手樓或是二手樓市場都受波及。陳海潮分析數據稱，二手樓市方面，在今年5月約錄得4617宗成交，自6月爆發示威活動，當月的成交下跌至3436宗，而至7月僅錄2995宗，8月份更進一步下跌至2658宗左右。

一手樓市場方面，7月份錄得買賣登記1810宗，反較6月份增多，是因有較矚目的新盤推售，而在8月中有荃灣新盤映日灣推售，由於以低於市場價而受市場追捧，帶動8月份交投量能有接近600宗，而除此之外暫未見有大型新盤推售，發展商推盤速度亦放緩，因此8月份一手成交量僅1219宗。

「現時可見，買家觀望情緒非常濃。」布少明如是說。他指以往貨尾盤日均有十幾宗成交，但如今日均僅剩兩三宗成交，較之前跌了不少。十大藍籌屋苑成交

也明顯受影響，近幾周周末只有三四宗左右，已連續第13個周末在單位數低位徘徊。而上半月十大屋苑交投按月亦下跌約四成，大市觀望氣氛持續。

雖然樓價不像沙士那般急跌，但坊間認為樓價調整信號或已浮現。反映本港主要大型屋苑二手住宅樓市走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報188.22，按周跌0.11%，連跌3星期共0.64%，近6周更是五跌一升。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇表示，樓價調整信號或已浮現。

二手樓成交拉鋸局面明顯

近期市場不斷出現劈價沽售的個案，沙田偉華中心2座高層單位，原本叫價660萬元放售，無人還價兩度減價至555萬元沽出，低於個別銀行估價逾百萬元，呎價約15503元，重返去年初水平。粉嶺名都亦有單位減價12%沽出。「二手市場的議價空間明顯擴大。」陳海潮說，由之前只有2%至3%的議價空間現時已到5%，甚至有個別的劈價大於一成。而全港50個指標屋苑統計，樓價在今年六七月份已連跌兩個月，雖然7月份只微跌0.1%，但那時還未完全反映出示威活動與中美貿易戰的影響，而8月份樓價跌勢加速，50指標屋苑的跌幅擴大至3%。布少明稱近期二手減價情況明顯增多，特別是中小型屋苑，如果業主肯減價至10%，則即刻有成交。但始終肯大劈價的業主佔少數，所以二手樓成交拉鋸局面很明顯。

全年樓價視乎社會動蕩發展

經濟學家關焯照表示，本港樓市正處調整期，但調整的幅度應該像上兩次一樣，一次是2015年末季至2016年首季，一次是去年至今年初有一段調整期，調整範圍介乎10%至12%，不會大調整，因為本港樓市供求失衡嚴重。他認為未來兩個月本港樓市亦會跌，但只要是次社會事件一停，反彈也會很快。

陳海潮也認為，本港樓市基調沒有很大的轉變，因為樓市始終供不應求，剛性需求仍然非常強烈。而是次社會事件或拖累樓價3%至5%，倘若能於第四季內解決的話，不排除會收窄跌幅，全年可升5%至8%，因為截至7月底止，本港樓價亦升了8%。但如果事件持續發酵，年內都未能圓滿解決的話，全年樓價升幅將蒸發至無升跌。布少明相信第三季樓價指數會回落3%至5%左右，而今年餘下時間的表現則視乎是次社會事件的變化及中美兩國貿易談判的結果。



美聯物業住宅部行政總裁布少明：

是次反修例示威活動與沙士兩者是不同的情況，沙士之前本港樓市呈現一路下行，因此遭遇沙士後不論成交量或是樓價都急速下跌，而今年至今本港樓市一路造好，經濟表現亦不錯，所以對樓市的影響不會像沙士時咁慘烈。



利嘉閣地產研究部主管陳海潮：

二手樓市預計8月份將進一步下跌至2600宗左右，一手成交量或不足1000宗。



經濟學家關焯照：

本港樓市正處調整期，但調整的幅度介乎10%至12%，不會大調整，因為本港樓市供求失衡嚴重。

工商舖成交量差過沙士

香港內有持續不斷的反修例示威活動，外有未見明朗的中美貿易戰，令商廈市場亦受牽連。據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，7月份工商舖註冊宗數錄441宗(剔除10億元以上內部轉讓個案)，按月回落6.4%，註冊金額錄約60.63億元，按月微跌3.7%。該行認為，7月份的註冊數字尚未完全反映本港政治衝突加劇後，市場交投冷靜的情況，預計相關影響會在未來數月陸續浮現。

寫字樓方面，仲量聯行最新發表的《香港地產市場觀察》指出，本港寫字樓租賃需求顯著減少，當中中環寫字樓市場7月錄得56100方呎的負吸納量，令空置率升至2.6%，創3年新高。仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示，由於目前海外決策者對環球經濟憂慮，以及本地的影響，令中環寫字樓的租賃需求顯著減少。他亦稱，由於寫字樓空置率未有顯著增加，也缺乏大量新供應，需求減少要累積一段時間才會令租金明顯下跌。

工商舖買賣情況亦不容樂觀，據美聯工商舖數據，7月份工商舖租賃成交只錄得1230宗，較政治事件發生前的5月減少9%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，目前工商舖成交量差過沙



工商舖物業率先受市況轉差影響，近期交投量比2003年沙士危機時更差。

士。他指沙士事件發生時，許多業主怕賣不出去，趕緊減價，且減價幅度夠大，反而吸引一大批買家入市，令總成交不算很低。而現時許多業主認為，是次政治風波不是長期事件，減價幅度不及沙士時，而且政府早前嚴控樓市相關政策，令樓市防守能力較強。

他續指，未來工商舖的成交也不會大幅上升，因小幅度減價不能吸引買家即時入市，且中美貿易戰前景未明，加上反修例示威風波還暫未見停止，買家相對來說較為審慎。

現在是入市時機嗎？

因修改逃犯條例而引發的一系列示威活動令本港樓市颯冷風，交投量顯著減少，樓價下跌，二手市場更出現「劈價潮」。坊間普遍認為本港樓市時值調整期，有機會繼續回落。究竟現時是否入市良機呢？業界認為可行。

想當年樓市因沙士大抽水，百餘萬上車不是夢，但很多人無心入市而錯失良機，直至大手買家來港掃貨再度推升樓價，才悔不當初。而轉眼十餘年過去，香港樓價也升了好幾番，穩坐全球第一寶座，囊中百餘萬入市再無可能。與其盼望着現今樓市崩盤，不如伺機出手。

自住且負擔得起可考慮入市

綜觀反修例示威風波持續的這兩個月，樓價並無大跌，美聯樓價指數今年首7個月更錄約8.2%的累積升幅，反而去年年中因中美雙方貿易談判破裂，本港樓價有應聲倒

迹象。但回顧去年中美貿易戰開始階段，市場亦持觀望態度，而之後兩個月因時局未變才陸續出現業主減價沽貨局面，樓價也緊隨下跌。而是次社會事件由6月初爆發至今，三個月有餘，市場觀望情緒濃，但二手市場現時已陸續出現劈價百餘萬出售的屋苑，發展商亦推出低於市價的新盤，未來是否出現去年局面仍有待觀察。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，若是買來自住，且計過數有能力負擔的話，現時入市不排除是個機會。他解釋，現時樓價確實因反修例風波而有所調整，但預期長遠樓價不會大跌，反而會穩步繼續上升。但若想短線炒賣的話，則不建議。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，想要入市的市民須注意，倘若是次社會事件持續，中美貿易戰談判結果不理想的話，將影響本港整體經濟，失業率也會上升，市民要優先保證自己「飯碗」是否穩當。



近期香港示威騷亂不斷，社會動蕩不安，危害全港經濟。