

【文亮言】期樓價高企原因及下半年香港經濟及樓市方向（湯文亮）

作者 湯文亮 | Yahoo財經 - 2015年5月17日週日香港時間上午7:25

昨晚去了一個由幾間大學校友會講座，由施永青先生同我兩個人負責演講，我對大會主辦人說，有施生就已經Ok，叫我講即是班門弄斧，不過已經安排好，唯有頂硬上，我與施生在六月份還有一次對壘，由香港電台主辦，今次大家就作為熱身，施生隨隨便便唔使睇稿講一個鐘，我就不能，所以我準備了一份講稿。今次大會的題目，我認為是大塊文章，如果將近期改為長期就更好。

近期樓價高企原因及下半年香港經濟及樓市方向

1. 供應不足

在長期供應不足，樓價長升長有，這個現象短期內不會破滅，中間可能會作出調整，或者是某些類型物業作出調整。例如：細價樓。而土地供應不足是由於政府沒有及時修改勾地政策，到陳茂波推出招標時，已經是遠水不能救近火，而政府官員大多數都不認同樓價飆升是因為土地供應不足。而勾地政策失敗，是因為中、小型地產商都不是「貧女」，不肯「為他人作嫁衣裳」。其實，勾地政策已經成功了99%，只欠1%，如果勾地者未能奪得土地，奪得土地者應該給與勾地者1%勾地費，這樣，就會有很多中小型地產商勾地，每年勾地表就唔會有剩，政府知道實況，亦會積極開拓土地。

2. 壓力測試

很多時業主賣樓是財政出現困難，迫不得已賣走。但現在金管局的壓力測試令所有業主都有極強防守能力，等閒事件都不會令業主賣樓。就算香港經濟轉壞或者美國加息。在短期內升至一、兩年間都不會令業主賣樓。無人賣樓，樓價又如何會大跌。而壓力測試最初的目的壓抑購買力，就算有需求都有用，過不了壓力測試就不能夠買樓，換句話說，過得了壓力測試就很難要業主賣樓，除非有一個很大溢價，這亦是近日屢創新高的原因。

3. 成交量少

由於少人賣樓，所以，賣樓的人都會要一個比市價高價錢。但是他們亦不心急，唔到價唔賣，就算到價都唔賣，所以，樓價就穩步上揚，成交量大幅減少，業界說只有沙土時期可以相比。我認為唔應該用沙土時間相比，因為當時經濟差，市民無錢買樓，成交量低是因為業主唔肯買樓，結果就是樓價止跌回升，現在經濟不俗，很多人都可以買得起樓，但耐何樓價太高，成交量低是因為市民非必要都唔會買樓，結果雖然尚未出現，但我估計細價樓是會向下調整。

4. 資金充裕

由低息長期處於低水平，有樓市民越儲越多錢，或者，他們不能夠加按，但欠債就越來越少，無賣樓壓力。樓價長期處於高水平。此外，國內，海外資金到港，除了有些買股票外，有很多都是投資物業。當國內投資在地產市場，就不易出讓。造成供應減少，需求增加，樓價上升。

5. 炒家復出

最近新樓盤入飛率相當高，地產商說三成是炒家，但我估計七成是炒家，三成是用家，炒家用個人名義買樓，亦只不過多付一重印花稅。而炒家並不是現在才復出，早在去年5-6月時，炒家已經投資細價樓，令致細價樓由去年6月至今最少有3成升幅，很多人認為用家入市，其實是炒家，狂追價的大多數是用家。如果政府在現階段取消SSD，我相信在近一、兩年入市炒家，有很多都會考慮放售在這期間買入的物業，供應量增加，樓價有機會下跌，不過，我唔相信有官員夠膽提出，他們擔心被市民話官商勾結，放生炒家。

6. 股市大旺，樓市又是否會受惠

在復活節後股市急升，很多人說市民在股票市場賺了錢去買樓，我覺得豪宅業主的機會比較大，因為豪宅業主除了自住物業外，一定尚有不少資產，包括股票，現在有個別股票升幅超過五成，不排除有豪宅業主賣股套現，然後投資到物業市場，細價樓業主應該不會持有大量股票，就算股市大旺，他們都未必能夠可以賣股買樓。

7. 樓市的隱憂

易按惹的禍

熱門搜尋

低息私人貸款

名牌手錶

迷你倉

上門電腦維修

激光脫毛

醫療保

信用卡優惠

凹

有很多細價樓業主，包括居屋業主用物業擔保向財務公司借私人貸款，這些變相二按利息非常之高，與私人貸款看齊，如果業主無能力還款，那些物業就會變成銀主盤，就算那些物業不是負資產，但如果不準時還款的話，銀主都可以沒收那些物業。倘若出太多銀主盤，樓價就會下跌。最近連銀行都出現銀主盤，這是由於金管局規管銀行按揭客戶搵財務公司承做二按，這是一個殺手鐮，有不違規的人可能要出售物業，供應增多，樓價就有機會下跌。

供款一去冇回

現在，無論持有多少個物業，多少按揭貸款，每年大約要還總貸款額4%，這些還款是一去冇回，持有多個物業的物業投資者可能要在必要時放棄一些物業，已確保供款可以繼續，在以往，物業投資者可以在某些時間加按，用來多賣物業，現在就要放棄一些，此消彼長，供應增多，需求減少，這亦是樓市下跌隱憂。

下半年香港經濟及樓市去向

零售業

大多人認為一簽多行變成一簽一行。零售業減少，導致經濟下滑。我覺得這是震蕩，現有一簽多行很多是物流客，對於零售，尤其是高品質零售，旅遊業卻沒有太多好影響，正是有常客無潤客。一簽一行後，將會騰出大約三成容納量給其他省市，更多自由行的人到港，而那些都是消費者。震蕩期可能要一年多才可以見到成效。大家要有心裡準備。

股票金融業

滬港通之後，更多國內公司到港找尋機會，上市是其中之一，每一間從國內來上市公司都會為香港帶來不少商機。所以，我認為商機無限，問題是香港人是否識得把握。我們應該接納更多優才移民，政府亦要取消優才移民BSD。

製造業

大家唔好以為香港沒有製做業，有，不過不是在香港，而是在國內及其他地區，全盛時期大約有五萬間，在2003年，香港受到沙士重創，地產業能夠復甦，除了自由行外，還有一批在國內開廠的買家，那些廠有多雖然不是很大間，只得一、二百人，但每年盈利可以買一個二千呎住宅單位，現在，那些廠家最多只有一半仍然繼續之外，其餘大多數已經結業，更加不要說開新廠，很多廠家及員工甚至要在國內替內商工作，年青人的出路修窄，對香港始終是一個隱憂。

樓市方面

樓市是沒有大礙。豪宅將會隨著更多國內人到港而上升。中型住宅會因為換樓而上升，最少保持平穩，細價樓方面，可能在過去一年有太大升幅，將會作出回調，如果出現財務公司二按危機，回調幅度會較大，我說“爆煲”，只不過是語不驚人死不休。

現在並不是置業良機，大家亦知道這兩年新樓盤的供應量是源源不絕，二手細價樓價一定會受壓，要上車最好等多兩年。不過，換樓又無妨，甚至早好過遲。

買樓就要買新樓

由於新樓與二手樓同價，我建議如果要買樓不如買新樓，由於炒家大手手入飛，故此，亦要大手入飛。當新樓入伙時，最少同二手樓有20%差距，到入伙時，如果二手樓不跌，新樓就會上升。

也可以賣樓

世事無絕對，並不一定不可以賣走自住樓，但要遵守以下三個原則

1. 年齡不能超過四十歲
2. 物業的地點不佳
3. 財政有壓力

熱門搜尋

[低息私人貸款](#)

[名牌手錶](#)

[迷你倉](#)

[上門電腦維修](#)

[激光脫毛](#)

[醫療保](#)

[信用卡優惠](#)

[凹](#)