

●香港失業率仍在高位徘徊，住宅租售價卻現回升，商舖租金亦屢傳加租消息，兩者猶處平行時空。 中通社



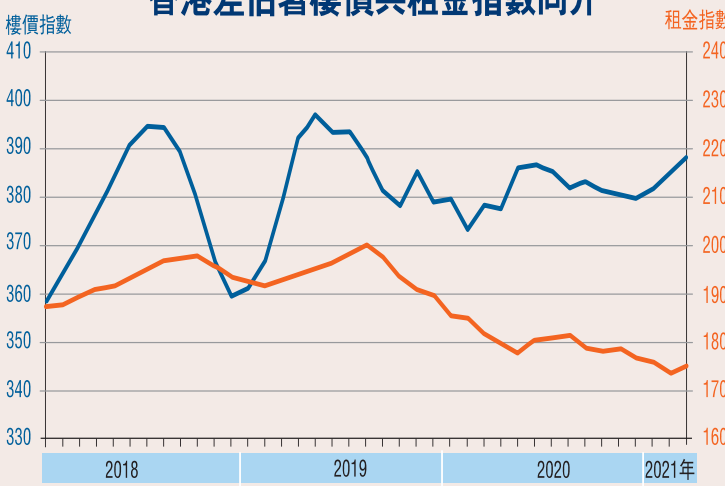
疫情未斷 樓價飆 商戶市民同煎熬

香港差估署樓價與租金指數連升3月 小店僅獲減租500元

香港新冠肺炎疫情反覆不斷，失業率在近17年的高位徘徊，國泰28日再宣布新一輪自願離職計劃，諷刺的是經濟差樓價升，令民生及營商百上加斤。香港差估署28日公布的3月樓價指數連升3個月，按月再升0.8%至388.3點，較2019年5月的歷史高位只差約2.2%，租金在連跌3個月後也回升，按月升0.63%，一眾基層工薪族頓時「兩面受敵」。住宅租售價回升，商舖租金回升也不會遠，全港最大商舖業主之一的領展，已率先向屋邨西醫診所提出加租三至四成，亦有在工廈經營派對房的老老闆哭訴，業主只肯減租500元，持續有出無入令她精神緊張及失眠，只望死約完結後結業或轉手止虧。

●香港文匯報記者 顏倫樂、馬翠媚、黎梓田

香港差估署樓價與租金指數同升



多項因素推升香港樓價

- 全球量寬及負利率政策；
- 物業具抗通脹及保值能力；
- 按揭利率已跌穿1.4厘，低息環境還持續一段長時間；
- 房屋供不應求結構性問題無改善，公私營房屋現供應斷層。

冠疫情持續一年多，香港百業凋敝，最新失業率6.8%仍處於近17年高位，不少打工仔逆境下苦苦支撐，部分受影響嚴重的行業，每天隨時「飯碗不保」，一旦失業擔憂如何維生。然而打開報紙，看一看地產新聞，看到卻是另一番光景，每天這個單位創新高、那個新盤高價開賣、地產商以超高價搶地皮……樓市過去一年甚至不跌反升，與經濟嚴重背馳，猶處平行時空。

樓價指數距歷史高位僅差2.2%

據差估署數據，3月私人住宅售價指數最新報388.3點，較2月的385.2點再升0.8%，連升3個月，相比一年前更升4%。單計今年首季樓價升幅已達2.21%，為自2019年第三季以來共7個季度最大升幅，若與2019年5月的歷史高位396.9點比較，指數只相差約2.2%，反映樓市基本消化疫情的負面影響，重拾升軌。有分析更認為樓市已進入「大牛市」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑說：「樓價於大牛市下，中原CCL於6月有望突破歷史高位至190點，與現時約有5%的距離，至年尾更有機會衝破200點。」

大業主帶頭加租加劇倒閉潮

樓價升或許有炒作等因素，但反映市場真實用家情況的租金指數也同步上升。據差估署資料，3月私人住宅租金指數報174.8點，按月升0.63%，結束連續3個月跌勢。

樓價及租金回升，反映樓市在多種因素（見附表）推動下，已再度復甦，在目前疲弱的經濟狀況下，

基層工薪族上樓無期之餘，大家對前路會更感惘然。同樣令人心驚的是，當樓市重拾升軌，一班去年因疫情而被迫減租的商舖大業主便大條道理加租，全港最大商場業主之一的領展，已經打響大幅加租的第一槍，向屋邨西醫診所提出加租三至四成。另有消息傳出，其旗下長發廣場有食肆遭加租兩成而選擇結業。領展帶了頭，其他商舖業主也會陸續向商戶停止減租，甚至反手加租，小商戶將面對更加嚴峻的營商環境，加劇倒閉潮。

小商戶絕望 只盼結業止虧

在荃灣華俊工業中心經營派對房間生意的王小姐，在接受香港文匯報訪問時一度語帶哽咽。她表示，因應政府要求，派對房間自去年11月中持續停業至今，「這半年基本上淨交租，每月都燒5位數積蓄」。持續的有出無入導致她精神緊張及失眠，其間她曾向業主提出減租共度時艱，惟對方指起租時已因應市況減價500港元，並揚言該盤十分搶手「做不下去應趁早結業」。雖然政府已允許派對房間等可有條件重開，但她對前景已感到絕望，只期望死約盡快完結後結業或轉手。

在尖沙咀海防道經營龍津小食店的老闆陳學偉28日接受香港文匯報訪問時說，雖然最近部分分店仍有減租，但最多只是數個月，未知日後業主會否繼續減租。他無奈說，目前生意仍然淡靜，旅遊區幾乎無生意，民生區生意則保持在往日七至八成左右，如果業主一旦加租，就須要另簽新合約，但他亦可以選擇是否續租。

限聚令禁止開派對宴會 鞋店梁日昌：大家沒買鞋需要

香港文匯報訊(記者 莊程敏)經營鞋品零售業的新翼鞋業董事總經理梁日昌28日接受香港文匯報訪問時指，其實在前年修例風波、去年疫情期間都一直有要求業主減租，但業主多數不肯減租，在政府推出保就業計劃後，更不多願減。而且，有時減租亦要以續約作為交換條件，以願意續租的業主計，大約平均獲減租

20%，相信再減空間很低，因很多時業主要是以上月生意額作考量，因之前基数太低，很難再獲下調空間。他預計，一日未通關前，本地零售生意都不會有明顯好轉，以其鞋業為例，很多派對宴會都禁止，人們亦缺乏購買新鞋的需要，目前生意額亦時升時跌，能達到疫情前六成已算很好。



餐廳結業後多次轉型 名廚梁偉富：賣房套現做到會

香港文匯報訊(記者 殷玲玲)名廚梁偉富(Eddy)原本在中環經營法國餐廳Chef Studio by Eddy，疫情爆發後曾轉型做外賣，惟最終餐廳仍要結業。到1月他曾表示只經營位於黃竹坑的食物工場。28日香港文匯報記者再次聯絡他查詢近況，梁偉富表示不打算重開門市，「外賣生意亦沒有做，因為競爭實在太大，做餐廳的話政府又要求客人和員工打針，很難持續做下去。」

梁偉富續稱，日前更賣了自住物業套現資金來支持食物到會生意，「早幾日才賣了層樓，套現了一筆錢壓力是少了，現在主力做到會服務，例如到城中富商家

中或者遊艇提供即場烹調食物服務，生意也理想，近乎個個星期都有單，因為現在不能去旅行，富豪等高收入人士對高級西餐服務有需求。」



想置業，專家有什麼建議？

前補習天王、資深投資者吳賢德：下行風險大 建議先觀望

樓市已升20年，現在價格明顯是下行風險大於上行風險。「林鄭Plan」帶動下，所有千萬港元以下的新盤及二手盤都賣得非常暢旺，加上發展商及傳媒力谷，給人非買不可的慣性思維，等於以前「有錢就要買滙豐」，但現在滙豐已跌到殘。因此不是買不到樓的問題，而是「時機對不對」。



泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：可先買單幢樓或舊唐樓

貧富懸殊差距愈來愈大，現在置業的確比較困難。如果想買樓，可以先考慮市區的單幢樓或者舊唐樓，一般較新盤有折讓。但連首期也沒有，就可考慮買一些海外的信託基金股，特別是經營物流、數據中心的企業。如買地產股的話，反而擔心地產股價追不上資產淨值的問題。



「凶宅大王」伍冠流：上車首先要從儉字着手

上車首先要從儉字着手，譬如減少旅遊，衣着飲食和日用品都可以省到好多，要有恆心、毅力。首期不足，最實際是請求父母幫忙，而儲蓄則不要輕視銀碼少，夠錢便買一手藍籌，不要中途換馬，免得三心兩意及花費交易費，儲夠首期時才把股票賣出。至於凶宅，遇到心理關口是值得買來自住。



祥益地產總裁汪敦敬：首期不足可先買房託股

「林鄭Plan」帶動買家入市多個板塊，但由於購買力懸殊，一些地區樓價仍存在相當大價差，如屯門新盤價2萬港元，但區內二手只是1.3萬港元左右，因此夠首期買家可考慮先追落後，但不建議買村屋。如未夠首期，則可考慮購入與樓價升跌有關的股票，如房託股，但並非百分百推薦，要自己留意風險。



資深投資者王安：只有靠自己努力增收

如何置業對於市民來說很難有答案，最穩妥的是先從自己着手，例如努力工作、發展副業，又或者是進修爭取升職等，盡可能增加自己的收入。年輕人也可以在大灣區尋找機會，切勿過於被動及保守，因為世界不會遷就人，而是人遷就世界。



●香港文匯報記者 黎梓田