

何偉立：利好已見盡 非入市時機

名人樓市論壇

樓價居高不下，政府上月底終重拳出招，延長額外印花稅（SSD）期限及首度推行針對非港人的買家印花稅（BSD），辣招令市場交投一度停滯。新力量網絡理事、天駿資產管理投資總監何偉立坦言，招數令人 surprise（驚訝），將新加坡3年以來循序漸進的措施一次過推出，雖然措施治標不治本，但預料能緩和樓價升幅，不致大跌。另外，何偉立指利好樓市的因素盡出，現時絕非入市好時機。

明報記者 鄒凱婷 攝影 尹錦恩

香港自2010年11月推行SSD，事隔近2年再次在行政措施上落藥，何偉立說「都估到會出招，但估唔到咁重」。事實上，新加坡才是首先推出SSD，過去3年分階段調整措施，慢慢提高稅率、持貨年期由原本的1年逐漸升至最近的4年，在去年11月再推行針對BSD，打擊境外人士或以公司名義買賣。

星3年漸進出招 港一鋪過

香港實質是跟隨新加坡的方法，但稅率不同，「過去兩年冇做嘢，只係收緊按揭」，「將新加坡過去3年做嘅嘢差唔多一拳打出嚟」，BSD的稅率甚至比新加坡重，所以港府今次出招可謂重槌，令人驚訝。

香港的GDP由2009年至今中上升了15%，但樓價同期已倍翻；反觀新加坡GDP自2009年升10%，樓價只是升了百分之三十幾。「磚頭」反映了通脹，薪金完全追不上通脹，香港樓價飆升的主因是供不應求，2015年才有較多新供應落成，未能即時「治本」，因此要在未來3年先「治標」，在需求下手，將無謂的需求剔除，減低投機、投資的需求，使樓價升幅緩和，預期樓市只會調整，不會大跌，「乜都唔做，妙到購買力盡就會爆，社會仲大件事，現時令波幅細啲」。

何偉立指出，SSD對交投量有一定程度的壓力，不過今年上半年成交量仍暢旺，可見SSD非令成交低企的單一因素；

另一原因是樓市升得太快，「換樓客跟唔到，根本afford（負擔）唔到換樓」，導致放盤量少了，延長SSD持貨年期進一步加深了上述影響，對成交量一定有影響。

樓價急升 港人換樓不成減供應

至於BSD，除了向境外人士徵重稅，涉及公司名義買賣亦被牽涉，何偉立認為豪宅市場尤其受影響，按常理推論，豪宅最受影響，由於內地客多買過千萬豪宅，重稅將減低內地客人入市意欲。另外，BSD間接限制公司名義買賣，但收舊樓、工廠翻新又如何呢？何表示，政府暫時未有詳盡指引，但「technically（技術上）係需要（付BSD）」，這樣或會影響供應量，與政府增加供應的目的相違背，影響正常供應。

未來供應仍短缺 宜對外國人限購

住宅需求大，間接扯高樓價，何偉立建議實施限購，單單港人每年的住宅需求量已約兩萬多個，然而，未來3年每年只有1萬多個私樓供應，連香港人的需求也未能滿足，更有外來者爭，令需求更緊張，其實外國一直有限制境外人士購買房屋，香港也可考慮仿效。

現時樓價已達歷史高峰，何偉立謂，樓市與股市同樣有周期，2003年至07年股市大幅跑贏樓市，2007年第4季是轉捩點，樓市急升至今有5年，以紅磡黃埔花園為例，呎價由5年前的4000多元升至現時的8000多元，貴的程度已返到96至97年、80至81年（以樓價相比市民收入計），即使有否辣招推出，無論自住或投資，也不是入市好時機。有論者指美國2015年前不加息，未來3年港樓市不會大跌，何直言：「話2015年前唔加係廢話，只要美國有通脹，聯儲局就會加息」，息率會變，香港亦不一定完全跟美息。

勿迷信美國2015年前不加息

即使樓市持續上升已達5年，但部分買家仍高追入市，何偉立指投資者往往有「升就谷，跌就縮」的心態，樓價不斷升，他們預期會繼續升，「升幅改變人的預期，覺得唔繼續升就繼續湧入去」，「油、金、銀、銅升足12年仲要係咁追」。

何偉立指出，利好樓市因素已經出現，正如股票市場一樣，「出晒利好因素就要走，應該要離場」，利好樓市的因素如工資增長、經濟增長，這些因素現時已見頂，加上未來的供應只會比之前多，息口已經低無可低，所以「係咪減持都有得斟酌，但點都唔係要增持。」



何偉立小檔案

現職 天駿資產管理投資總監

法國興業資產管理（SG資產管理）基金經理

曾任 華富嘉洛資產管理副基金經理/高級研究分析師

學歷 香港大學工商管理學士（榮譽）學位

天駿資產管理投資總監何偉立表示，樓市連升5年，利好因素早已反映，現時非入市時機：「係咪減持都有得斟酌，但點都唔係要增持」。

（尹錦恩攝）

工商舖升幅更甚住宅 投資者勿亂買

雖然住宅樓價升幅大，投資者是否應工商舖？何偉立指出，住宅樓價升幅已是各種物業最細，工商舖相對GDP比率而言升得更誇張，其中高商舖已遠遠拋離97年價位，政府針對住宅落藥，只是由於住宅牽涉到大眾市民。

何偉立指出，「供樓抵過租樓的概念係唔啱」，比方說，持有300萬元資金，買樓收租約享3厘息，即慳了9萬元；若將資金放

在股票市場，收息也是約3厘，其實股息足以用來交租。

當然，要視乎投資者是否擁有一定的揀樓與揀股能力，畢竟樓市周期較長，「樓容易捉，提到轉角位就可以搵幾年」，相反股市轉角太快，一般投資者未必容易捉到轉角位。何表示，他無涉足樓市，但有投資地產股，他提醒市民要小心揀股，過去3年不同地產股表現差距大，因此要專注選個股。