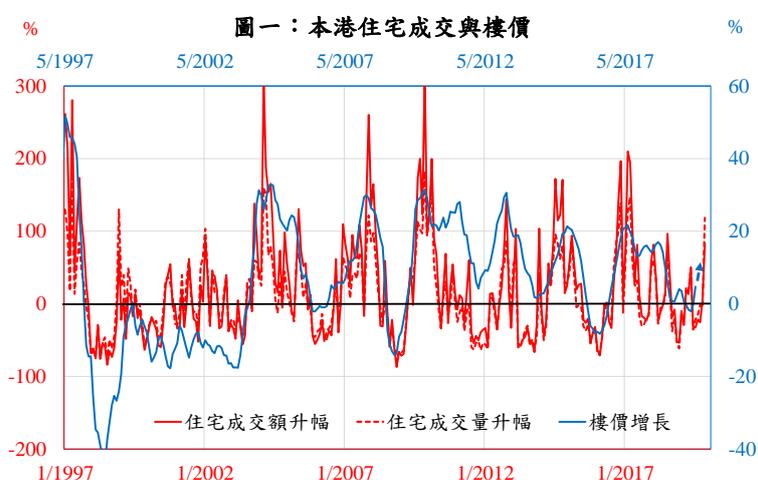


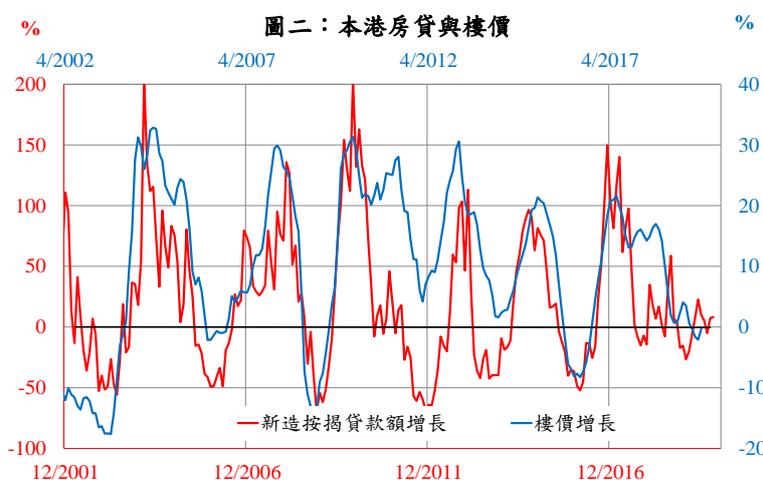
## 《商報》專欄

### 本港樓市跌勢有限

踏入新的一年，又是時候評估全年的投資策略。樓市一直是較受市場歡迎的投資選項，不過在全球經濟增長動力不太強，香港也不例外的情況下，本地樓市氣氛能否回升？回顧去年樓市較為觸目的消息，相信是政府於10月中的《施政報告》宣布放寬首置按揭成數，樓市即受刺激，11月成交量按月增長超過四成。不過政策刺激或屬短暫，冷靜過後樓市何去何從？

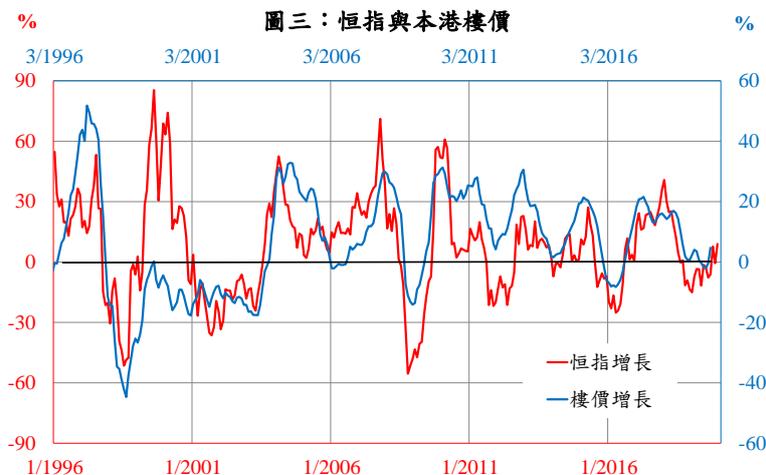


首先參考市場需求，圖一顯示自1997年以來，本港住宅成交額及成交量的增長與樓價按年增長關係呈明顯正比，前兩者領先後者約四個月。本港樓市交投月度數據雖然較為反覆，但整體大勢可見近月無論成交額或成交量升幅均重返2018年高位，反映有一定需求，按藍箭預示，估計樓價升幅有回升壓力。



另外，新造按揭貸款額增長也反映樓市需求。從圖二可見，其走勢領先樓價升幅約四個月；新造按揭貸款額升幅自2017年尾明顯回落，雖然近月見回升，從萎縮重返至

增長水平，但升幅相對較微，估計樓價增長在未來四個月向好，不過上升空間有限。



另外，股市及樓市均反映投資者對市場中長線的預期，但樓市成交較為需時，因此圖三可見，恒指按年升幅領先樓價增長約兩個月。港股升幅近月反覆回升，同樣由萎縮水平重返增長。市場目前觀望中美貿易發展去向，短線投資氣氛仍然樂觀；至於技術指標，參考市寬（成分股高於二百天線比率）也預示港股短線仍反覆向好，估計支持樓價增長在未來兩個月略回升。



最後再看反映本地資金量的廣義貨幣 M3。圖四顯示其按年增長領先樓價升幅約三個月，M3 增長雖然仍在近十年較低水平，但近月開始見小幅上升，料樓價升幅在未來三個月如是。綜合可見，從成交層面反映本港樓價增長有上升壓力，然而參考借貸、資本市場及貨幣供應情況，可見樓價增長其實上升空間有限。由是觀之，相信本港樓市短線雖無大跌風險，但升幅只屬溫和。

袁沛儀  
環球金融市場部