



(2019年9月17日) 财富管理公司**晋裕集团** (「晋裕」) 今日发表最新《香港楼市展望报告》(「报告」), 深入探讨 2019 至 2022 年香港的楼市走势。报告预料香港整体对楼宇的需求仍然大于供应, 楼市将维持上升趋势, 然而住宅供求失衡情况亦会有所改善, 未来四年的升幅将有所放缓。晋裕报告同时指出, 随着人口结构转变, 上车户型(如开放式、一房户)的承接购买力将减弱, 就投资角度而言或不及符合改善型住屋需求的中型及大型单位(如两房户及三房户)。

楼价升势放缓 投资首选改善型住屋

是次报告聚焦于私人住宅市场, 目的为推导香港楼市的走向, 及指出在目前市场环境下, 哪类别的私人住宅最具投资价值。报告预测于 2019 至 2022 年间, 楼市供不应求的状态将有所改善, 更接近供求平衡的状态。而由于整体需求仍然大于供应, 故楼市将整体仍为上升趋势。

尽管整体需求预料大于供应, 升势将因需求比例转变而有所放缓。私人住宅需求可细分为 (i) 刚性较高的需求 (如因成家立室故需置业) 和 (ii) 刚性较低的需求 (如由非私人住宅换楼至私人住宅)。而在 2019 至 2022 年间, 新增私人住宅的供应估计将多于刚性较高的需求, 剩余供应须由刚性较低的需求来消化, 造成升势放缓。由于刚性较低的需求对价格比较敏感, 故此预料楼价的波幅亦会相对较大。

报告指出, 根据政府的卖地面积及私人住宅动工量推算, 由 2023 年开始, 私人住宅的新增供应预计将出现较大跌幅下跌, 加上在长远土地供应目标下, 公营和私营的比例将由六四比转为七三比, 进一步减低私人住宅的供应, 相信会为楼市长远的升幅带来支持。

报告作者、**晋裕集团投资分析师黄子燊**先生表示:「根据我们分析, 过去十四年间, 广大适龄首次置业人口支撑了上车盘的需求。而在现今情况下, 以往的首置需求将产生换楼需要, 并转化为『改善型住屋需求』, 并支撑起符合『改善型住屋需求』的户型的需求, 投资价值亦相对较高。面对楼市升势或有所放缓, 投资者可关注中型及大型单位, 尤其是位处于市区的两房或三房户型, 透过换楼增值财富。」

套现物业投资 迎接减息周期

除了在楼市中换马, 在现今低息环境下, 加按套现投资亦为创造财富的好方法, 透过投资于收益率较高的资产来套取息差, 赚取额外的「被动收入」。投资者可选一些价格相对稳定的派息投资产品, 如债券、债券基金、房地产信托及高息股等来收息。而这些资产中又以债券及债券基金最受欢迎, 因两者均具有较为稳定的派息特性之余, 价格波动性亦相较于股票为低, 符合按楼

套息的要求，为投资首选。

晋裕集团投资策略师陈俊业先生表示：「近年环球楼价高企，加上低利率环境预期持续，造就加按金额增加及利息支出减少，令套息操作得以受惠。加按套现可把投资者平常不以为然的隐藏资金像魔术一样变出来，不论是用于投资或买楼，均可以带来更大财富增值机会。」

陈俊业指出，以目前本港参考按揭利率 2.625% 计，420 万元按揭金额，分 30 年摊还，每月供款仅为 \$16,869。假若全笔 420 万元按揭金额用作投资，而每年平均总投资回报能达到 6%，每月平均 \$21,000 的投资回报足以支付其按揭供款，加上按揭供款包含本金部分，意味实际净收入将更大，估算每月套利空间能够达到逾万港元。

陈续指，目前市面上有不少投资工具，但他认为债券及债券基金用作按揭套息操作更为理想，因为两者皆具有更为稳定的派息与价格稳定特性。如投资金额高于 400 万港元，其一个方案可考虑分散于值债及债券基金，相反，资金低于 400 万的可考虑分散于 1-2 只地区分散性的债基。陈表示，现时市场上均有不少直债或债基，其每年平均派息率或总回报，均能达到 6% 以上，足以应付低息环境下的按揭供款，从而达致被动收入的组成。

此外，陈俊业不忘提醒注意当中可能出现的风险，套息操作相关的：包括按揭息率上升、利息收入、手续费问题及资金流动性风险；本金与按揭相关的：包括资产价格波动、不保本或违约、按揭成数变动以及通胀风险。

市场展望方面，陈俊业预期环球两大趋势将仍会持续，包括环球经济增长放缓以及低利率环境。在环球经济增长持续放缓的趋势下，陈俊业认为投资评级债券的表现或会优于高收益债券，投资者以投资评级债券作为套息工具可能更为理想。此外，陈俊业预期环球低利率环境将会持续，为按揭套息操作环境带来理想空间，而利率若果进一步走低也会利好债券价格，使按揭套息操作出现「财息两收」情况。

- 完 -

关于演讲嘉宾

黄子燊先生，晋裕集团投资研究部投资分析师。黄先生主要负责宏观经济分析、制订资产配置策略及管理全权委托投资组合，其擅长以宏观经济结合价格行为，以由上而下方式就资产配置进行部署。黄子燊先生曾多次出席不同的公众研讨会，并接受不同媒体，如《日本经济新闻》、《经济日报》、《星岛日报》、《东方日报》等的访问，分析市场动态。他同时是《经济通》〈投资笔记〉、《资本一周》〈晋裕之道〉及《星岛日报》〈理财有道〉的专栏作家。黄先生在加入晋裕集团前，从事企业银行业务，主要为大中华区内上市企业提供融资服务，曾处理过的个案包括并购贷款、项目融资及跨境融资等，涉及金额超过百亿港元。黄先生持有香港理工大学会计及金融学士学位。

陈俊业先生，CFA，晋裕环球资产管理投资研究部投资策略师。陈先生负责为集团客户策划及管理投资组合，亦透过对环球经济和投资市场研究，为集团编制投资研究报告。陈先生积极于公开场合与投资者探讨理财及投资心得，报章杂志及网上媒体设有专栏，包括《经济通》、《橙新闻》、《星岛投资王周刊》以及《头条财经网》等。除了文字版专栏外，陈先生亦有参与节目



录像，包括茂宸证券与晋裕集团合办的《谈·东·西》以及晋裕网上节目《晋裕导航》。加入晋裕集团前，陈先生曾于多间国际性银行及金融机构工作，当中包括香港汇丰银行、中银香港以及大福证券（现时为海通国际证券）等。陈俊业先生持有工商管理学士学位，并持有特许金融分析师 The Chartered Financial Analyst® (CFA) 资格。



晋裕集团是一家财富投资管理公司。晋裕的专家团队能为客户提供量身定制的理财建议，通过深入的研究来实现客户不同阶段的财务目标。晋裕提供广泛及多元化的金融服务，这远远超越了传统金融机构所能涉及的领域。2018年，晋裕集团成为茂宸集团的主要投资管理部门及主要服务分销商，现时为茂宸集团控股有限公司（股票代码：0273.HK）的全资子公司。

www.harris-fraser.com



晋裕尊享私人理财专注于私人银行策划、投资组合及财富管理，遗产和传承规划以及企业融资服务。服务既面向高净值个人、家族办公室，也面向企业客户。

晋裕私人理财团队的客户经理均经过层层遴选，拥有渊博且专业的投资知识，为客户提供专业、独到的理财信息及投资策略。



茂宸集团控股有限公司（股票代码：0273.HK）是一家健康及财富解决方案服务综合企业，主要于香港提供全面金融服务，包括证券买卖、商品期货经纪、提供证券孖展融资、提供投资及企业融资顾问服务、证券投资及投资控股。集团亦投资医疗业务及母婴童业务。集团旨在建立一个整合医疗保健及金融平台的「大健康+金融」生态系统。

媒体垂询

基石传讯有限公司

蔡得丰（Sam） / 吴芷莹（Maggie） / 陈晓宁（Elaine）

直线电话：2903 9289 / 2903 9282 / 2903 9288

电邮地址：sam.choi@cornerstonescom.com / maggie.ng@cornerstonescom.com / elaine.chan@cornerstonescom.com