



2019年9月17日) 財富管理公司晉裕集團(「晉裕」) 今日發表最新《香港樓市展望報告》(「報告」)，深入探討2019至2022年香港的樓市走勢。報告預料香港整體對樓宇的需求仍然大於供應，樓市將維持上升趨勢，然而住宅供求失衡情況亦會有所改善，未來四年的升幅將有所放緩。晉裕報告同時指出，隨著人口結構轉變，上車戶型(如開放式、一房戶)的承接購買力將減弱，就投資角度而言或不及符合改善型住屋需求的中型及大型單位(如兩房戶及三房戶)

### 樓價升勢放緩 投資首選改善型住屋

是次報告聚焦於私人住宅市場，目的為推導香港樓市的走向，及指出在目前市場環境下，哪類別的私人住宅最具投資價值。報告預測於2019至2022年間，樓市供不應求的狀態將有所改善，更接近供求平衡的狀態。而由於整體需求仍然大於供應，故樓市將整體仍為上升趨勢。

儘管整體需求預料大於供應，升勢將因需求比例轉變而有所放緩。私人住宅需求可細分為(i)剛性較高的需求(如因成家立室故需置業)和(ii)剛性較低的需求(如由非私人住宅換樓至私人住宅)。而在2019至2022年間，新增私人住宅的供應估計將多於剛性較高的需求，剩餘供應須由剛性較低的需求來消化，造成升勢放緩。由於剛性較低的需求對價格比較敏感，故此預料樓價的波幅亦會相對較大。

報告指出，根據政府的賣地面積及私人住宅動工量推算，由2023年開始，私人住宅的新增供應預計將出現較大跌幅下跌，加上在長遠土地供應目標下，公營和私營的比例將由六四比轉為七三比，進一步減低私人住宅的供應，相信會為樓市長遠的升幅帶來支持。

報告作者、晉裕集團投資分析師黃子樂先生表示：「根據我們分析，過去十四年間，廣大適齡首次置業人口支撐了上車盤的需求。而在現今情況下，以往的首置需求將產生換樓需要，並轉化為改善型住屋需求，並支撐起符合『改善型住屋需求』的戶型的需求，投資價值亦相對較高。面對樓市升勢或有所放緩，投資者可關注中型及大型單位，尤其是位處於市區的兩房或三房戶型，透過換樓增值財富。」

### 套現物業投資 迎接減息週期

除了在樓市中換馬，在現今低息環境下，加按套現投資亦為創造財富的好方法，透過投資於收益率較高的資產來套取息差，賺取額外的「被動收入」。投資者可選一些價格相對穩定的派息投資產品，如債券、債券基金、房地產信託及高息股等來收息。而這些資產中又以債券及債券基金最受歡迎，因兩者均具有較為穩定的派息特性之餘，價格波動性亦相較股票為低，

符合按揭套息的要求，為投資首選。

**晉裕集團投資策略師陳俊業先生**表示：「近年環球樓價高企，加上低利率環境預期持續，造就加按金額增加及利息支出減少，令套息操作得以受惠。加按套現可把投資者平常不以為然的隱藏資金像法術一樣變出來，不論是用於投資或買樓，均可以帶來更大財富增值機會。」

陳俊業指出，以目前本港參考按揭利率2.625%計，420萬元按揭金額，分30年攤還，每月供款僅為\$16,869。假若全筆420萬元按揭金額用作投資，而每年平均總投資回報能達到6%，每月平均\$21,000的投資回報足以支付其按揭供款，加上按揭供款包含本金部分，意味實際淨收入將更大，估算每月套利空間能夠達到逾萬港元。

陳續指，目前市面上有不少投資工具，但他認為債券及債券基金用作按揭套息操作更為理想，因為兩者皆具有更為穩定的派息與價格穩定特性。如投資金額高於400萬港元，其一個方案可考慮分散於值債及債券基金，相反，資金低於400萬的可考慮分散於1-2隻地區分散性的債基。陳表示，現時市場上均有不少直債或債基，其每年平均派息率或總回報，均能達到6%以上，足以應付低息環境下的按揭供款，從而達致被動收入的組成。

此外，陳俊業不忘提醒注意當中可能出現的風險，套息操作相關的：包括按揭息率上升、利息收入、手續費問題及資金流動性風險；本金與按揭相關的：包括資產價格波動、不保本或違約、按揭成數變動以及通脹風險。

市場展望方面，陳俊業預期環球兩大趨勢將仍會持續，包括環球經濟增長放緩以及低利率環境。在環球經濟增長持續放緩的趨勢下，陳俊業認為投資評級債券的表現或會優於高收益債券，投資者以投資評級債券作為套息工具可能更為理想。此外，陳俊業預期環球低利率環境將會持續，為按揭套息操作環境帶來理想空間，而利率若果進一步走低也會利好債券價格，使按揭套息操作出現「財息兩收」情況。

- 完 -

### 關於演講嘉賓

**黃子樂先生**，晉裕集團投資研究部投資分析師。黃先生主要負責宏觀經濟分析、制訂資產配置策略及管理全權委託投資組合，其擅長以宏觀經濟結合價格行為，以由上而下方式就資產配置進行部署。黃子樂先生曾多次出席不同的公眾研討會，並接受不同媒體，如《日本經濟新聞》、《經濟日報》、《星島日報》、《東方日報》等的訪問，分析市場動態。他同時是《經濟通》〈投資筆記〉、《資本一週》〈晉裕之道〉及《星島日報》〈理財有道〉的專欄作家。黃先生在加入晉裕集團前，從事企業銀行業務，主要為大中華區內上市企業提供融資服務，曾處理過的個案包括併購貸款、項目融資及跨境融資等，涉及金額超過百億港元。黃先生持有香港理工大學會計及金融學士學位。

**陳俊業先生**，CFA，晉裕環球資產管理投資研究部投資策略師。陳先生負責為集團客戶策劃及管理投資組合，亦透過對環球經濟和投資市場研究，為集團編製投資研究報告。陳先生積極於公開場合與投資者探討理財及投資心得，報章雜誌及網上媒體設有專欄，包括《經濟通》、《橙新聞》、《星島投資王周刊》以及《頭條財經網》等。除了文字版專欄外，陳先生亦有參與節目錄影，包括茂宸證券與晉裕集團合辦的《談·東·西》以及晉裕網上節目《晉裕導航》。加入晉裕集團前，陳先生曾於多間國際性銀行及金融機構工作，當中包括香港匯豐銀行、中銀香港以及大福證券 現時為海通國際證券 等。陳俊業先生持有工商管理學士學位，並持有特許金融分析師The Chartered Financial Analyst® (CFA) 資格。





**晉裕集團**是一家財富投資管理公司。晉裕的專家團隊能為客戶提供量身定製的理財建議，通過深入的研究來實現客戶不同階段的財務目標。晉裕提供廣泛及多元化的金融服務，這遠遠超越了傳統金融機構所能涉及的領域。2018年，晉裕集團成為茂宸集團的主要投資管理部門及主要服務分銷商，現時為茂宸集團控股有限公司 股票代碼：0273.HK 的全資子公司

[www.harris-fraser.com](http://www.harris-fraser.com)



**晉裕尊尚私人理財**專注於私人銀行策劃、投資組合及財富管理，遺產和傳承規劃以及企業融資服務。服務既面向高淨值個人、家族辦公室，也面向企業客戶。

晉裕私人理財團隊的客戶經理均經過層層遴選，擁有淵博且專業的投資知識，為客戶提供專業、獨到的理財資訊及投資策略。



**茂宸集團控股有限公司** 股票代碼：0273.HK 是一家健康及財富解決方案服務綜合企業，主要於香港提供全面金融服務，包括證券買賣、商品期貨經紀、提供證券孖展融資、提供投資及企業融資顧問服務、證券投資及投資控股。集團亦投資醫療業務及母嬰童業務。集團旨在建立一個整合醫療保健及金融平台的「大健康+金融」生態系統。

### 媒體垂詢

#### 基石傳訊有限公司

蔡得豐 Sam / 吳芷瑩 Maggie / 陳曉寧 Elaine

直線電話：2903 9289 / 2903 9282 / 2903 9288

電郵地址：[sam.choi@cornerstonescom.com](mailto:sam.choi@cornerstonescom.com) / [maggie.ng@cornerstonescom.com](mailto:maggie.ng@cornerstonescom.com) / [elaine.chan@cornerstonescom.com](mailto:elaine.chan@cornerstonescom.com)