

樓市易主 新香港人接棒

樓價有力創新高



GameStop 散戶鬥大鱷後遺症

人幣自由兌換時 港幣即壽終正寢

恒指成份改 港股A股化

疫苗施打不力 台灣淪國際孤兒



「培植肉」解救中國食安危機



▲曾煥平認為買納米樓要選市區或近地鐵站。(黃勁彰攝)



▲陳小姐以九千蚊租了北角一個套房，裝修雅緻，家電齊備。(受訪者提供)

對於劏房的安全風險，她表示不擔心。她說：「我住較低層，所以都安全。」

二手樓價跌 二房抵買

納米樓本身已是先天不足，只能淪為私樓過渡房屋，近年供應大增，又有豪華劏房此一強勁對手，投資價值大打折扣。

「納米樓長遠一定跑輸大市。」

曾煥平認為，最大隱憂是轉手困難。「二手九成交易都是600萬，換言之兩房單位才是核心。假如要買納米樓，也有大量一手樓競爭。」

出租又如何？「新納米樓出租有2厘6，但不要開心得太早，租多兩、三轉，新樓變舊樓，就跟再舊一些的二手樓分別不大，但人家比你便宜，又比你大。」

他建議首次置業的年輕人不要向納米樓低頭，應咬緊牙關多儲一點錢買一房或兩房。「例如要買啟德，2萬5一呎，現在200呎要500萬，一成首期50萬，寧願買大少少，去到700萬，一成首期都只是70萬。」

反修例、疫情令二手樓價下跌，加上港元貶值，他認為目前是一個入市好時機。如果手頭較緊，可考慮新界近鐵路的兩房單位。

要向納米樓低頭，應咬緊牙關多儲一點錢買一房或兩房。「例如要買啟德，2萬5一呎，現在200呎要500萬，一成首期50萬，寧願買大少少，去到700萬，一成首期都只是70萬。」

老外炒日本納米樓 回報高香港5倍

居港29年的Christopher Dillon(戴龍)2002年開始入鄉隨俗，學香港人買「磚頭」，最擅長「撈底」再高賣，每次都獲利豐厚。從事寫作的他，後來出版了《Landed》系列書籍，專門教授外籍人士如何在香港、日本、中國和全球置業。

他直言，十多年前已覺得港樓太貴，利潤欠理想，故轉戰日本。當時日圓處於低位，他一口氣在東京買入4個納米單位收租，每個面積大約10到12平方米，有齊基本家電、暖器、廚廁。

要近市中心

對於香港納米樓，他則耍手擰頭，皆因與日本比較，有三大缺陷。第一，地點不方便。市區寸金尺土，單位納米化屬正常，但他不明白為何像大埔這種新界地方都建納米樓。

他說：「我在東京投資的納米公寓全部位於市中心，並且靠近大型鐵路

站。」租客為CBD上班族，以男性為主。「從周日到周四，他們會住在納米公寓，周末則回到東京以外的家中。」

第二，租值回報低。在戴龍這位價值投資者眼中，呎價動輒超過兩萬的港版納米樓完全不抵買，「投資回報通常只有1%或2%。」

反觀東京的納米公寓，回報高達10%，是香港的5至10倍。「因為我買的都是樓齡超過30年的舊公寓，入手時它們的售價非常低。」其中一個僅用40萬港元就買到，其後水漲船高。

人口結構不符

最後，投資納米樓亦要考慮文化和社會因素。戴龍說，日本人已經視納米樓為生活一部分，「他們會住在小公寓，但是去餐廳吃飯，去酒吧聊天，經常跟朋友出去玩。」

這與人口結構改變有關。2015年日本人口普查發現，單人家庭佔比高達34.6%，超越「標準家庭」(夫妻孩



▲戴龍現時不再買磚頭，反而投資房地產信託基金，皆因亂世中流動性最重要。(受訪者提供)

子)和「夫妻兩人家庭」等，其中獨居長者很多。「對於一個依靠退休金過活的獨居老婦，小型公寓更容易負擔和打理。」

而回到香港，由夫婦及未婚子女組成的家庭仍佔主流(36.7%)，單人住戶為18.3%，即是說兩房或三房的單位需求最大，納米樓興起主要是高樓價與辣招逼出來的。戴龍說，對於香港人而言，納米樓仍是新事物，未必很多人接受。