

需求推動 內地樓價易升難跌

專家解讀

香港文匯報訊(記者 趙建強)經歷過近8個月的調控,不少民眾都關心,2011年內地樓價是否可以回落,可惜,大部分言論均認為,除非政府有更強政策推出,否則在通脹、人民幣升值及人民對置業需求的推動下,樓價仍會繼續攀升。

1,246伙,成交面積11.99萬平方米,較09年同期分別增長143.4%和117.4%。同期北京二手成交面積則為16,723平方米,同比上升1.86倍。美聯數據顯示,首三日深圳一手商品住宅成交307伙,增6.6%,廣州一手商品住宅成交395伙,日均132伙,同比升6.5%。美聯中國全國研究中心主管徐楓指出,元旦寒潮並未冷卻買家熱情,不少準買家趁假期四處睇樓,市場氣氛高漲,反映市場對住宅需求仍然強烈。

對未來通脹的預期仍然強烈,內地今年內樓價下跌的機會不大。他又特別看好廣州區樓價,認為在亞運後,廣州發展迅速,加上樓價相對北京、上海、深圳仍然落後,在大廣州概念下,廣州今年樓價可再升10%至12%。其他三市由於去年樓價升幅已經甚多,相信今年升勢會較弱,但仍有8%升幅。蔡涯棉又指,內地投資渠道不足,投資房地產為資金少數出路,今年資金仍然氾濫。

中原中國董事總經理李耀智亦承認,在內地通脹預期下,今年樓市仍會保持活躍,不過,他又指出,內地樓市為「政策市」,受政策影響甚大,他又預期,今年深圳仍會有新政策推出以調控樓價,加上銀行貸款額度仍會維持較為緊縮的政策,深圳樓價難以全面看好。

京穗深元旦假期成交增

美聯中國數據顯示,今年首三日的內地元旦假期,北京一手成交量已經出現回暖跡象,三日一手住宅成交量

通脹資金氾濫支持樓價

此外,經濟走勢對樓價亦起積極作用,置業國際主席蔡涯棉認為,內地工資持續攀升,人民財富累積,加上

深圳過去十年港人置業統計

年份	單位數目(伙)
2001年	8,500-8,700
2002年	10,500-10,700
2003年	10,600-10,700
2004年	11,000-11,500
2005年	12,200-12,600
2006年	11,000-11,400
2007年	8,800-9,000
2008年	5,500-5,700
2009年	8,300-8,500
2010年	4,000-4,200
2011年*	5,000-5,200

*註:預計數字

製表:香港文匯報記者趙建強

港人投資深圳房地產用途比例

用途	2010年	2009年
投資	29%	30%
工作	40%	38%
供內地親友住	7%	8%
度假	4%	5%
退休	6%	9%
移居內地生活	11%	10%
其他	3%	0%

製表:香港文匯報記者趙建強

港人深圳買樓減50% 成交量十年最低

限外令打擊 去年內地置業萬六伙減28%

香港文匯報訊(記者 趙建強)中央去年4月及9月相繼推出包括「限外令」在內的樓市宏調措施,大大打擊港人於內地置業的興趣,置業國際發表調查報告估計,2010年港人內地置業總數僅15,900至16,900個,金額173億元,數字及金額較09年分別下跌28%及23%,其中港人深圳置業成交數字去年僅4,000至4,200伙,較09年的8,300至8,500伙大幅下跌逾50%,為過去十年最低。該行預計,今年政策調控影響仍在,但成交量可回升至18,600至19,600伙。

內地自去年4月推出「史上最強」的宏調措施後,深圳亦積極配合出招,如二套房首付比例不得低於50%,貸款利率不得低於基準利率1.1倍,限制銀行向第三套房買家貸款等,大大打擊買家申請按揭的困難;另外,調控措施亦要求暫停為非本地居民提供住房貸款(俗稱「限外令」),令非本地居民購買房產更為困難。置業國際統計數字顯示,2010年港人於深圳購買住宅單位僅4,000至4,200伙,為過去10年最低,亦僅為09年的50%,較08年樓市低潮更低。



蔡涯棉認為,港人今年仍會繼續於內地尋求合適投資機會。

看俏人幣續內地置業

展望今年,蔡涯棉認為中央政府會繼續加強調控力度,甚至久聞樓樓響的房產稅亦有機會於今年上半年內出台。他指出,房產稅徵收已經醞釀多時,如上海、重慶都已就新稅項開徵進行多項籌備,在目前樓價仍未受控下,政府推出該稅項可謂順理成章,不過他表示,目前仍難以預料徵收形式。不過,亦有內地傳媒報道指,由於中央多個部門對房產稅徵收仍有不少意見分歧,相信房產稅推出會繼續延遲。

深樓價去年攀升20%

除「限外令」外,深圳去年新盤供應量減少亦是成交下跌的因素之一,置業國際主席蔡涯棉表示,去年深圳新盤供應約316萬平方米,較09年的660萬平方米下跌過半,不過,在供應下跌,而需求仍然強勁下,深圳去年樓價仍然持續攀升約20%,其他主要城市情況亦相若,蔡涯棉舉例,北京去年樓價增幅逾25%,上海、廣州亦有強勁增幅,反映樓價並未完全受控。

■港人去年於深圳購買住宅單位僅4,000至4,200伙,為過去10年最低。

置業國際對今年內地樓價走勢預測

城市/地區	升幅
深圳	8%-10%
廣州	10%-12%
珠三角	7%-8%
上海	8%-9%
北京	8%-10%

製表:香港文匯報記者趙建強

成交方面,蔡涯棉認為內地調控並非新鮮事物,難以長遠抑制購房需求,加上人民幣強勢持續,相信港人今年仍會繼續於內地尋求合適投資機會,置業國際預期,今年港人深圳購房數量會回升至5,000至5,200宗,而內地總購房數目則會回升至18,600至19,600宗,成交金額可回升至214億元,較09年分別低約17%及4%。

鄭家純: 港樓價今年料升逾一成



鄭家純表示,看好本港樓市長遠前景。

香港文匯報訊(記者 邱婷、涂若奔)新世界發展(0017)董事總經理鄭家純昨日回應今年樓市表現時表示,政府去年推出多項遏抑樓市炒風措施是好事,但市民對樓市需求仍然殷切令效用不大,預計本港今年樓價將上升逾10%。內地樓市方面,料可保持平穩,原因是需求仍大,中央加息對樓市有影響,但相信市場可以適應。

樓市供不應求 價格難抑

鄭家純表示,看好本港樓市長遠前景,但對港府早前出招調控措施,他認為效果不是太好,因為本港樓市始終處於需求大於供給的狀況,故未必能遏抑價格,至於今年政府是否會再出招,他認為若有關措施出手太重,則變成「變相干預市場」,最重要還是令市場達至供求平衡的狀態。他又表示,公司會維持一貫樓策策略,持有樓盤將會盡快推出,未有打算長期持貨。

至於早前新世界發展擬向市建局回購尖沙咀新盤「名鑄」單位,鄭家純稱有關回購名鑄權益,雙方仍在商討,主要是價錢及手續問題未解決,需要一步一步來。

在被問及內地加息對房地產的影響時,鄭家純表示,加息將會增加市民買樓的成本,但市場消化後,相信不會有影響,內地樓市長遠亦會向上,而樓價增幅需視乎個別城市環境而定。

匯豐冀首批掛牌滬國際板



鄭海泉稱,內地收緊政策對集團內地業務無影響。

香港文匯報訊(記者 邱婷、李昌鴻)身兼香港中文大學校董會主席的匯豐中國董事長鄭海泉昨日出席該校教學酒店開幕禮時表示,內地對通脹升溫問題,收緊銀行借貸亦是正常。內地收緊政策對集團內地業務無影響,業務規模相對較小,將繼續在內地開設分行,包括村鎮銀行,並有興趣在內地建立新的總部大樓,和繼續增開分行。

鄭海泉: 身體完全康復

他期望,上海國際板可以在今年內落實,匯豐冀成為首批掛牌企業,但難以估計可否在上半年完成。他相信內地資金缺乏出路,國際板能夠吸引內地投資者。匯豐籌備在內地國際板上市已一段時間,現仍要待內地部門拍板。

對於早前市傳他病重,他回應稱,去年因病告假後,現時身體已經完全康復,亦於數月前恢復上班。退休問題則交由董事會決定。

另外,匯豐銀行(中國)湖南平江匯豐村鎮銀行近日開業,成為首家進入湖南農村市場的外資銀行。至此,該行內地村鎮銀行網點高達16家,居各外資銀行之首。

匯豐村鎮銀行增至16家

去年,匯豐新增湖北天門、重慶榮昌和湖南平江三家新的村鎮銀行,並在湖北隨州和福建永安分別增設一家支行,網點總數達16個,比2009年底增加40%以上,為內地外資銀行中最大的村鎮銀行網絡。匯豐稱,該行將繼續推廣個人無抵押小額貸款「貸得樂」,使這一服務於農戶和個體工商戶金融需求的業務覆蓋超過一半匯豐村鎮銀行。去年9月,湖北隨州曾都匯豐村鎮銀行推出內地第一張由外資村鎮銀行發行的借記卡。據悉,匯豐在內地較早期設立的村鎮銀行,經已有數家實現損益平衡。

40%港人因工作深圳購房

香港文匯報訊(記者 趙建強)因為鄰近香港,深圳一向是香港人購買內地物業的首選地,投資和自用用途兼有之。去年,在內地嚴厲的調控政策下,港人於內地投資比例略降。

置業國際調查報告顯示,港人購入深圳房產用途中,作投資用途的佔29%,較2009年輕微下跌1個百分點,但數字仍為購房理由次高。而購入深圳房產佔最多的為工作用途,較2009年增2個百分點。

投資佔比例略降至29%

置業國際表示,因工作需要而於深圳購買物業的比例,多年來不斷攀升,自2004年起已超越30%,而今更首度超越40%,成為最多港人購買深圳房產的原因。投資方面,2007年內地限制港人購買第二套房措施下,該比率曾一度下跌至21%,2009年上述政策放寬,使比率回升至30%的歷年新高,今年再受政策影響而下跌至29%。

「限外令」比「限購令」寬鬆

香港文匯報訊(記者 熊君慧、實習記者 田歐 深圳報道)與09年相比,2010年港人在深置業宗數減少近一半。業內人士分析稱,這主要是受國家宏調和深圳高房價的影響。但不少專家亦看好未來港人在深置業情況,稱其熱情「不減反增」。

政策影響 港人去年多採觀望

對於去年的情況,深圳中原地產總經理李耀智表示,受深圳限外令的影響,香港人只能在深圳買一套房。加上2010年深圳樓市政策波動頻繁,使得不少港人對在深置業持觀望態度。加上去年香港房地產市場表現樂觀,許多香港人更傾向於選擇在香港買房。

此外,深圳的高房價也是阻擋港人投資的原因之一。據第一太平戴維斯中國南區董事林木雄介紹,由於深圳房價的節節攀升,香港投資客也開始覺得無力承擔,紛紛轉戰二三線城市。「深圳高房價已經越來越接近香港,投資者開始將目光投向內地西部等更遠的地方,比如重慶、成都等城市。」林木雄分析稱。

業內料港人深置業熱情回升

雖然深圳乃至全國類出樓市調控政策,但業界認為,港人北上置業的熱情並不會隨之消退。「今年港人在深置業意慾不會減少,反而會增加。」美聯物業代理深圳有限公司總經理江少傑表示看好。據介紹,去年底,香港特別印花稅的徵收之後,不少港人開始對香港樓市沒有信心。儘管深圳有限外令,但仍阻擋不了港人北上投資熱情。據江少傑透露,限購令是針對家庭,而限外令只是針對個人而言,所以對某些香港投資者而言,仍然可以繼續在深圳買房。「如果一個香港家庭有4個人,那他們就可以購買4套。如果子女滿了18歲,也可以來深圳買房。所以比起限購令,限外令反而「更寬鬆」。」江少傑表示。

人民幣升值兌換收益雙重吸引

此外,由於香港利息較低,港幣按揭相對於人民幣按揭貸款便宜許多,所以一些港人在深置業亦會選擇提供港幣按揭的外資銀行。李耀智表示,在人民幣升值和兌換利率的「雙重利益」下,在外資銀行按揭對深置業的港人而言更有吸引力。

投資範圍廣 目光轉前海周邊

就港人在深圳置業的範圍而言,江少傑認為,會比之前關注的更廣。除了皇崗等口岸附近樓盤外,港人對前海也越來越感興趣。「大約半年前就有香港人開始投資前海周邊了。」江少傑說。市場評論人士張偉則坦言,比起深圳,更看好港人在內地置業的發展。張偉認為,今年港人在內地置業變化仍要看內地的調控力度,但就其發展趨勢看,未來香港投資客在內地的發展將更加明顯。

何為限外令?

財經解碼

為遏樓市炒風,內地政府曾多次推出「限外令」,限制外地資金投資房地產物業;而地方政府的「限外令」,則限制非本市居民購入多於一套物業,並只限作自住用途。

最近一次「限外令」於去年11月15日由住房和城鄉建設部及外匯管理局聯合發佈,規定境外個人只可購買一套用於自住的住房,境外機構只可於註冊城市購買辦公所需要的非住宅物業,條例更定明,不包括港澳及華僑的境外個人,需提交超過一年的工作證明;而港澳及華僑則需提交工作、學習、居留證明方可買樓。

去年4月17日「新國十條」推出的「限購令」打擊範圍更廣,對不能提供1年以上當地納稅證明或社保證明的非本地居

民,暫停發放購房貸款,地方政府亦可按實際情況限制「外地人」的購房數目,即無論非本地居民及外國人都受限制。

實際執行視各地而定

美聯中國全國研究中心主管徐楓表示,目前內地四個一線城市(北京、上海、廣州、深圳)大致規定,非本地戶口居民,如果不承擔按揭,可以不受限制購買一伙單位;而港人要購買單位,亦需繳交社保、工作證明及交稅證明等資料,購買單位上限亦為一套,但實際執行仍視各地而定。

不過,對於惠州、中山等炒風並不太熾熱的城市,對限外令的執行並不太嚴格,有代理指,銀行只會審核貸款者的收入及信用。亦有代理指,相較10多年前,現時港人買內地樓比例並不太高,地方政府對港人的限制,反不如對其他外地人般嚴格。

■趙建強