

限購冷卻港人熱情北上置業減

調查：上半年成交料跌7%至7300宗

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 為煞住急速攀升的樓價，內地一系列的樓市調控政策，港人在內地置業的意慾亦連帶受打擊。據一項調查指出，今年上半年估計約7,300至8,300宗港人內地置業個案，涉及約80億元(人民幣，下同)，與去年同比跌7%及5%。港人熱門置業地點的深圳市，去年港人置業銳減50%，宗數為10年新低。



■蔡涯棉(中)認為，在嚴厲的調控之下，上半年市場觀望氣氛較濃。
香港文匯報記者張偉民攝

置業國際的調查顯示，中央去年以來推出各項樓市調控措施，限購、限價、限貸等政策相繼出台，大大影響了港人在內地的置業意慾，其中，港人熱門置業地點之一的深圳市，去年全年港人在深圳置業僅約4,000至4,200伙，較09年的8,300至8,500大幅下跌逾50%，數字為過去十年最低。該行預計，今年上半年調控威力仍在，港人於深圳置業宗數僅約1,800至2,000宗，較去年同比的2,000至2,200宗為低。

減價盤增成交料回升

對於港人內地今年上半年成交量進一步下滑，置業國際主席蔡涯棉認為，在嚴厲的調控下，今年上半年市場觀望氣氛較為濃厚，上半年估計約7,300至8,300宗港人內地置業個案，涉及約80億元，與去年同比下跌7%及5%；而隨着市場對政策逐步適應及部分開發商減價出貨套現，下半年整體成交量可以回升，但預料全年港人內地置業數字僅15,100至16,100伙，涉及金額162億元，較去年全年分別減少5%及6%。其中深圳區全年港人購買物業宗數約3,800至4,000宗，較去年的4,000至4,200宗略低。

港人仍最愛深圳買樓

綜合今年上半年，深圳仍是港人最愛的地置業城市，佔整體約25%，比率與去年同期相若，其次則為廣州的24%、珠三角的21%、及上海的17%。隨着深圳公共交通迅速發展，多條地鐵線相繼通車，港人於深圳置業的區份，由以往集中於福田及羅湖區，逐步向龍崗、龍華、寶安及南山等區擴散。

上半年港人在廣州置業宗數約1,600至1,800宗，僅次於深圳，置業國際指出，該市經濟發展迅速，且為珠三角的龍頭城市，吸引不少港人前往發展業務及工作，亦有不少港人前往投資。蔡涯棉表示，雖然限購令嚴格執行，外地居民需要工作證明或交稅證明方可購房，但對港人限制則較少，港人在大珠三角地區，仍然可以購買一個單位。

特稿 赴深圳工作買樓因利成便

香港文匯報記者 趙建強

內地與本港經貿趨融合，港人前往內地工作人數逐步攀升。置業國際研究數字顯示，雖然港人去年在深圳的整體置業量為10年新低，但因工作關係而在深圳買樓的比例，卻創出新高。

投資用途佔比逐年跌

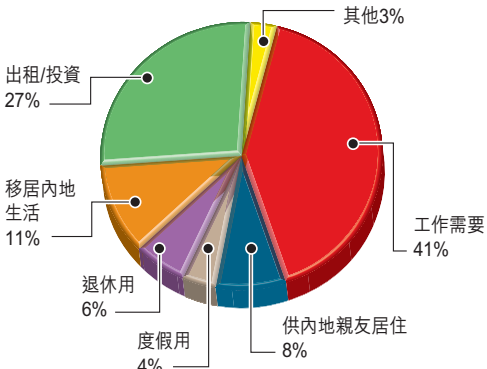
置業國際的數據顯示，今年上半年，高達41%的港人因工作關係而於深圳置業，為該行有紀錄以來，比率首次突破40%水平，創歷來新高。以該行對港人上半年於深圳置業宗數的數字(1,800至2,000宗)推算，即約有738個至820個單位，是由赴深圳工作的港人購買。

相對地，內地嚴厲的調控政策打擊下，港人於內地投資的興趣逐年下跌，今年上半年，於深圳購買物業作投資用途的比率，較去年同比下跌2個百分點至27%。置業國際指出，雖然09年限制港

人購買第二套房政策稍微放寬後，港人於內地購買單位作收租用途比率輕微回升，但隨着今年推出的限購令，該比率再次下滑。

其他購買物業理由，以移居內地生活所佔比率最高，較去年增加1個百分點至11%；購入物業作退休用途亦增加1個百分點至6%，但供內地親友居住則下跌1個百分點至8%。

港人深圳置業用途



內地大城市樓價料再跌一成

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 今年上半年，北京、上海、廣州和深圳四大主要城市樓價已較去年下半年輕微回落，置業國際相信，隨着內地進一步增強限價令等調控政策的實行力度，及開發商逐漸因資金鏈斷裂而需要減價出貨，今年四大城市樓價會再跌5-10%不等。但該行指，內地整體經濟前景樂觀，中長期房地產仍可看好。

商業項目勢成最大受惠者

限購令、限貸令等政策推行，打亂了城市內較為富裕一群的投資計劃。置業國際主席蔡涯棉認為，豪宅物業受打擊最為嚴重，樓價已出現下滑，四大城市上半年樓價較去年下半年均

有4-9%不等的跌幅。他更直言，由於買家貸款困難，限購令亦醞釀擴大至二、三線城市，限價令亦有深化及擴大覆蓋範圍跡象，對下半年樓價並不看好，相信樓價會再跌，其中一線城市跌幅由5-10%不等。

對於限購令擴展至二、三線城市，蔡涯棉認同，之前分散至二、三線城市的購買力有可能回流至一線城市，有可能推高重點城市的成交量，不過，最受惠者相信為不受調控影響的商業項目。置業國際數據顯示，今年上半年北京商業用地出讓金達174億元(人民幣，下同)，遠較同期住宅項目的120億元為高，而上海商業用地成交達105億元，佔整體土地成交金額的23%，比率亦是顯著新高。

融資難 發展商減價套現

除此之外，蔡涯棉指近期一些中小型開發商資金困難已達極嚴重的階段，年利率20-30%的貸款亦難以籌集，部分開發商迫不得已，需要向一些利率高達60-70%的貸款機構進行融資，以應付短期資金困難。因此，他相信減價賣樓的情況會越來越多，在價格回落下，相信成交量亦有機會回升。

不過，中長遠來說，內地大城市人口集中，土地供應緊張，加上經濟持續攀升，蔡涯棉認為內地樓價有足夠的支持，而且調控不可能長期持續，對內地房地產市場仍投以信心一票。

港人多守法 不偷買「第二套」

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻、實習記者 王悅 深圳報道) 內地推出「限外」及「限購」令，對港人投資內地樓市帶來不便。不過，據深圳中原物業顧問總經理李耀智指出，港人是可以透過內地親戚或朋友身份購買第二套房，但由於港人一般法律意識較強，多不願冒此法律風險，因此很少見到港人「違規」。

李耀智表示，受限外令影響，港人赴深圳只能購買一套房，港人目前在深圳購買新房的比例約佔深圳市新房總成交量的3%至5%，僅為2007年高峰時期的一半。他估計，上半年港人在深圳購買新房的數量約有500套，二手房則有上千套。而港人目前在深圳買房主要是自住，作投資的很少。

限外令影響今年買得少

同時，深圳地鐵6月底實現網絡化運營後，因為地鐵方便，從羅湖和福田口岸等到關外的時間較以往大為縮短，並且關外

房價較市內便宜很多，因此不少港人從羅湖、皇崗和福田口岸等轉向布吉、龍華等地地鐵口附近買樓。

皇城地產開發營銷部有關負責人梁先生表示，限外令對其在皇崗口岸附近的皇御苑第四期產生了一些影響，該樓盤自2009年底銷售以來，其中30%為香港人購買，約240套，去年銷售的佔大多數。而今年受限外令影響，香港人購買的不多，今年以來大約只有20套。

投資內地房產時較理性

業內人士表示，東莞也同樣受限外令影響，港人近期在東莞的房地產投資較為平靜，除個別樓盤外，總體成交量少。位於東莞常平的天御，以及位於東莞朗鎮的碧桂園，由於其項目定位着重香港市場，港人成交量較為突出。其中，天御項目每方米售價8千至1萬元，高出常平鎮平均房價一倍。

東莞中原地產市場研究部總監車德銳

■自09年底以來，香港人購買皇御苑第四期約240套房產。
香港文匯報記者李昌鴻攝



稱，港人在內地投資房地產時比較理性，相對於政策限制更注重當地市場的投資環境。目前東莞經濟剛走出金融危機的陰影，又受到原材料價格上漲、勞動力成本上升及人民幣升值等影響，香港投資者大多在觀望。

港人內地置業地區分布

地區	今年上半年 單位數目(個)	去年上半年 單位數目(個)
深圳	1,800-2,000	2,000-2,200
廣州	1,600-1,800	1,900-2,100
珠三角	1,700-1,900	1,700-1,900
上海	1,100-1,300	1,300-1,500
其他	1,100-1,300	1,000-1,200
總數	7,300-8,300	7,900-8,900

總金額 約80億元人民幣 約84億元人民幣

資料來源：置業國際

內地四大城市樓價表現

地區	今年上半年均價 人民幣/平米	與去年下半年 比較	今年全年 樓價預測
上海	22,001	-9%	-6%
北京	18,277	-9%	-5%
廣州	13,168	-7%	-5%
深圳	18,798	-4%	-10%

資料來源：置業國際

製表：香港文匯報記者 趙建強

■深圳仍是港人熱門置業地點，圖為福田一豪宅片區。 資料圖片