

前海港企商機與挑戰

系列專題二之三：樓市篇

前海區周邊樓盤價比較 (元人民幣/平米)

	2011年	2012年	2013年
陽光棕櫚園	14,000	20,821	27,058
鼎太風華	23,881	25,650	29,599
雷圳碧榕灣	13,213	18,496	24,990

■陽光棕櫚園等周邊樓盤，因前海概念受到熱炒。網上圖片

前海

城未建樓價已瘋

兩年漲近一倍「3高」阻港資入駐

■徐楓稱，受各路資金瘋狂買入和炒作的影響，前海周邊房價暴漲。資料圖片



■江少傑稱，僅上半年前海片區內的房價已上漲15%-20%。資料圖片

前海上周五(7月26日)以高出底價近五成的123億元(人民幣,下同),售出兩幅地皮,成為深圳的新地王,也為前海的建城拉開序幕。15平方公里的前海目前雖然仍是一片空地,但四周卻早已被高聳的樓房包圍,近20個地產商在周邊爭相開發數十個樓盤。受到巨大資金的瘋狂炒作影響,前海周邊新房均價兩年漲近一倍,已飆至每平米4萬元,這無疑間接推高前海地價。業界擔心,前海將來的高租金、高房價和高生活成本,將大大抵銷前海稅務優惠的好處,令希望入駐的港企及人才卻步,當局必須正視「城未建樓價已瘋」這問題。 ■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

作為國家特批的特區中的特區,前海挾「珠三角曼哈頓」的概念,將演繹中國現代服務業的神話,至2020年,其產業發展將實現國內生產總值1,500億元,因此成為全國和海外關注的焦點和熱點。受此影響,近幾年來,前海概念令周邊的南山和寶安中心區成為各大地產商爭奪的焦點,房價像坐了火箭般飛漲。記者在前海開發區空地向外邊望,只見處處是高聳的樓房,將仍是空地前海緊緊地包圍起來。

各路資金瘋狂炒作

美聯物業董事總經理江少傑告訴本報記者,目前在前海周邊聚集了約20個大中型地產商開發商,包括中海、鼎太風華、鵬瑞地產等投入巨資開發了深圳灣1號、鼎太風華、陽光棕櫚園和雷圳碧榕灣等至少有數十個樓盤。因前海概念受到熱炒,一些剛性需求、改善住房和投資者瘋湧前海周邊房產,他們中很多是搏弈未來房產升值空間,有的兼或居住,等大漲之後再出手,以期獲得豐厚的回報。

美聯物業全國研究中心總監徐楓接受本報記者採訪時表示,受各路資金瘋狂買入和炒作的影響,前海周邊房價暴漲。截至7月底,在短短的兩年時間,當地房價已上漲了近一倍。前海新房均價高達每平米4萬元、二手房也達3萬元,前海片區房價已成深圳最貴房區之一。如陽光棕櫚園,其2011年均價為14,000元,目前已升至27,058元,價格暴漲了近一倍。

睇樓亦需500萬存款

江少傑表示,僅2013年上半年前海片區內的房價已上漲15%-20%,遠超過全市9%的上漲水平,而7月初前海4000億元規劃的出台又助長周邊物業價值的上漲。美聯物業南山區副總陶志良預計,在前海概念的支撐下,他認為「前海片區比較好的地段的價格應該是在6萬到7萬左右。」

人們從中看出前海周邊地產正上演暴漲的神話。更有甚者,深圳灣1號推出均價10萬元的房產,有的單位總價過億元,購房者銀行卡裡需500萬元存款或資產,方可被允許進入看房,其價格之高令人咋舌。據說阿里巴巴創始人馬雲和騰訊創始人馬化騰均高調考察此豪宅,準備買入。

憂高成本侵蝕利潤

正是前海周邊瘋漲的房價間接推高了前海的房價和未來的租金,這將令今後進駐前海的企業面臨巨大的租金、人力、居住和生活等成本的巨大壓力。對此,香港

會計聯盟主席、永安會計師事務所主席梁永安表示,這自然不是好消息,前海房價貴,租金貴,自然令企業運作成本也貴,無疑令許多入駐的香港銀行、會計、律師等面臨高成本壓力。

梁永安指,港企進駐前海後,其前1-2年要花錢推廣,認識人和建立業務關係,他們的投入期至少有3-4年後才能看到收益。而在投入期過高的成本,每天要大把地燒錢,自然令許多港企難堪重負。加上海內外企業瘋湧前海,其市場競爭無疑十分激烈,港企自然要十分小心,沒搞好三年後都賺不到錢,就可能撐不住並出現虧損,到時只得打道回府。



■據說馬雲(右)和馬化騰均考察深圳灣1號,準備買入。

■深圳灣1號有的單位總價過億元。網上圖片



深圳宜出手壓炒風

香港文匯報記者 李昌鴻

前海作為國家、廣東省和深圳戰略發展的深港現代服務業示範區,承擔着國家轉型升級和發展現代服務業的戰略之舉,現在城未建,已成為各路資金暴炒的對象,周邊樓價已持續暴漲,並推高了前海未來的營商成本,從而帶來很大的殺傷力。這對前海的長遠發展無疑是不利的,對此,深圳市和前海宜採取適當的措施,設法抑制前海周邊瘋狂上漲的房價。

徵稅遏周邊圈地運動

深圳市可以出台措施,在前海周邊限制圈地運動,將有限的土地儲備起來,打擊房地產商非理性發展和市場瘋狂炒作。亦可要求前海周邊房地產開發商備案中,規定其新房價格不得超過周邊房價5%,而非目前的15%,違規者重罰。對投資

炒作前海周邊房產的規定未滿10年者在出售房產時須徵收30%的所得稅,以重拳打擊市場炒作。此外,深圳市將前海周邊寶安和南山有限的空置地塊或者可改造的廠房儲備起來,切忌開發住宅地產,而是作為寫字樓備用,以支持前海未來發展空間的不足。

降入駐成本有利引資

與此同時,前海宜在開發區內採取多種措施抑制未來寫字樓租金的瘋狂上漲,打擊市場炒作,盡量降低入駐公司的成本,給前海營造良好的營商環境,從而有利吸引海內外企業入駐。這樣便有利將前海打造成中國新的金融中心,與香港進行錯位發展,共同打造深港世界級金融中心。

特稿

稅務優惠遭抵銷 不利引資引智



■李耀智

前海周邊房價的暴漲也帶動了前海開發區地價及未來租金的上漲,前海在7月下旬和8月中旬首次正式推出三塊地的拍賣,其中7月下旬推出的兩幅地皮,上周五(26日),被卓越集團以123.68億元(人民幣,下同)的總價,收歸囊中,成為深圳兩宗地的新地王。

上周誕新地王 扯高地價樓價

美聯物業董事總經理江少傑稱,兩地溢價高達五成,樓面地價每平米1.6萬元,建築面積價達每平米3.7萬元至3.8萬元。由於兩地都有一部分需無償返還給前海管理局,按地產商通常30%利潤考慮,其建成後售價將高達每平米5萬元以上。

據中原地產華南區總裁李耀智亦預測,該兩地皮未來的寫字樓售價將達每平米大約5萬元,租金也達每平方近200元,比肩深圳中心區,因為作為市場關注的焦點,未來三五年其租金甚至還會快速上漲。

由於受未來前海寫字樓租金高、人工成本和周邊生活居住費用高等不利影響,一些港企為了應對前海過高的成本,將會減少聘用香港員工或者調低薪水。這樣無疑將影響港人期盼的北上前海就業的熱情。

前海為了吸引香港和海外專才前來工作,推動現代服務業發展和推進業務國際化,因此特別向中央申請制定了稅收優惠方案,將內地年薪百萬元以上的高端人才個人所得稅率由之前的最高45%下調至與香港相同的15%。然而,未來前海過高的租金和周邊高漲房價和高昂的居住和生活成本,令許多港企和內企及內地企業不敢聘請薪水過高的香港服務業專才。

成本壓力大增 料減聘港員工

通常而言,許多香港專才不但工資高達上百萬元甚至二、三百萬元,而且因周邊房價太高,他們在前海附近居住生活的成本也將相當高,加上往返香港費用不菲,因此,許多企業在面臨高成本壓力時會減少聘請香港員工。

香港會計聯盟主席梁永安稱,為了降低前海營運成本,一些港企只是在前海設立代表處,而非開公司,將公司設在寶安中心區,以減少聘請香港高薪的員工,節省他們往返香港交通和居住的成本。他們還將原本聘請香港員工改聘內地員工,對他們培訓香港會計、審計等制度、學習風險管控等,從而達到節省成本優化人才的目的。

外區覓居所 上班族變長途客



■程家龍

根據前海規劃,將來其就業人口80萬人,可居住人口達30萬,這意味着將有50萬人要在前海周邊居住。因周邊租金和房價過貴,戴德梁行(深圳)有限公司董事總經理程家龍認為,屆時,許多在前海工作的港人將不得不捨近求遠,乘坐地鐵或公交去寶安租房或者買房。

美聯物業全國研究中心總監徐楓表示,受前海概念的推動,前海周邊房價節節向上,目前新房

價格達每平米5萬元(人民幣,下同),未來幾年甚至升至6萬-7萬元,無疑導致前海租金也節節攀升。目前,前海房租年上漲10%以上,每平米達46元,一套3居室100平方米的套間,其租金將高達4,600元。未來隨着租金每年增長10%以上,三年後其租金將高達6,000-7,000元。

港企料寶安福永覓宿舍

香港會計聯盟主席梁永安表示,為了減少員工居住和生活成本,港企聘請的內地和香港員工將不得不捨近求遠,將在更遠的寶安甚至福永等地給員工買房或者租房住,讓他們乘坐地鐵、公交或者公司專車等上班。