

內地樓市低迷 首9月放盤飆升兩倍

港人珠三角拋房產轉投商舖



港人持續拋售深圳皇崗口岸皇御苑的單位。



李耀智表示，今年首8月深圳新房和二手房成交量下滑，不少港人加入拋售行列。

香港文匯報訊（記者李昌鴻、實習記者徐惠平 深圳報道）隨着內地陸續放寬限購政策，樓市本該進入「金九銀十」的黃金季節，在珠三角置業的港人卻湧現起一股「拋樓潮」，有港人甚至願意減價20萬元求脫手物業。在珠三角擁有800家門店的中介家家順控股最新發佈的研究報告稱，今年首9月，港人在珠三角的深圳、東莞和惠州等六市每月掛牌出售的樓盤數量較去年同期大增2倍。部分港人轉向珠三角商圍投資收益相對穩定的商舖。

7及8月拋售達高峰

今年以來，內地房地產市場低迷不振，儘管目前正值「金九銀十」的旺季，央行又推出房貸新政刺激樓市，但是購房者仍持續觀望。中原地產華南區董事總經理李耀智接受本報記者採訪時表示，今年1月至8月深圳新房和二手房成交量同比下滑三成，而惠州、東莞和珠海也出現類似情況，一些開發商為了盡快出貨推折上折促銷。這無疑引起珠三角一些港人的擔憂，許多精明的香港投資者開始陸續拋售房產。

受到李嘉誠拋售內地房產等多重因素影響下，許多港人擔心內地樓市低迷。據家家順發給本報的獨家報告顯示，珠三角的深圳、東莞、惠州、中山、珠海及江門六市的港人1月至9月拋售樓盤數據顯示，今年1月，珠三角港人通過家家順掛牌出售的房屋達197套，較去年同期的9套暴增了20.88倍，該幅度無疑令人吃驚。這一數據表明，去年1月，只有少量港人放盤。今年1月至9月港人拋樓數據來看，整體上每月持續遞增，明顯遠高於去年，並在今年7月至8月達到了拋盤的高峰。今年首9個月，珠三角港人累計在家家順掛牌出售的房產高達4,066套，較去年同期1,334套增長2倍多。不過，港人掛牌出售的效果無疑受到市場低迷的影響，如8月份只有140套房屋成功交易，僅佔掛牌出售總數的兩成。記者了解到，其他中介也出現類似的情況。從這些數據看來，港人正在珠三角大量拋房，以避免房價下跌帶來損失。

多原因致割價脫手

記者在採訪中發現，在此輪拋售潮中，許多港人是競相割價拋售房產，主因是除了擔憂房價下跌導致資產損失外，一些港人出售房產後把資金轉用於實業發展，也有部分港人因珠三角生活和養老成本等節節上升而賣房回流香港。因為一些港人持續拋售致一些樓盤的香港業主佔比持續下滑，有的甚至從以前的九成下滑至現在的兩、三成。

在深汕皇崗口岸附近港人聚居的皇御苑，記者採訪發現多數中介門庭冷落客人稀少，但卻有不少香港業主掛盤放售或成交盤。中原地產區域總監馬劍波告訴本報記者，港人周先生擔憂市場調整導致資產縮水，把他2010年購買的皇御苑三期一套70平方米的兩房單位出售，把200多萬元叫價減10萬元成功售出，賺取了40萬元，收益近三成。

家家順區域總監李金玉告訴記者，港人吳先生於2008年以62萬元投資買入皇御苑一期48平方米一房一廳單位，其間一直用於出租，每月租金約3,600元。由於樓市不景氣，吳先生近日通過他們中介減價10萬元，以130萬元成功出售單位，賺了近百倍。目前，皇御苑的香港業主佔比已從本世紀初的8至9成降至約4成。

樟木頭騰勝地產業務經理翁小姐告訴本報記者，當地帝豪花園的港人馬先生因感到樟木頭經濟遠沒有十多年前興旺，加上樓市進行調整，他把自住114平方米的別墅割價10萬元出售，成功以110萬元交易。

有在珠海置業的港人為免出現賺蝕蝕的情況更是不惜割價。在深圳經營實業的港人莫先生告訴記者，因看好港珠澳大橋給珠海房地產帶來的機遇，他與顏先生等4個港人於2010年在香洲區映輝灣分別買了一套151平方米樓房用於投資，當時價格僅每平方10,500元，現在市場價已升至18,000元，因為今年來樓市低迷，為了盡快出手，他們當中已有3人將單位以較市價低22萬元出售，儘管這樣，他們每人仍賺了90多萬元，目前，他們還有一套單位仍在待售。

同樣，在中山港口鎮港人聚居的星晨花園，家家順門店業務員劉小姐告訴記者，該屋苑之前是純港澳客樓盤，擁有近6,000戶。最近，港人吳女士把她第五期一套76平方米房屋以37萬元售出，較兩個月前的掛牌價減了5萬元，如果加上購房稅費和本世紀初買房時港幣匯率高於人民幣，她基本上沒有賺到什麼錢。目前，該樓盤港人掛牌出售的房屋有500至600套，佔總房屋數量近一成。以前港人佔比逾9成，因多年持續拋售，現在香港業主佔比已下降至4成。



港人掛牌出售的中山星晨花園樓盤達500至600套，佔總體房屋比例近一成。

珠三角商業不俗引港資競入

由於珠三角商業發展不俗，一些港人拋售房產後，看到商業單位的租金節節上漲和資產穩定增值，於是紛紛轉買深圳、東莞、中山和惠州等地的店舖。

馬劍波告訴記者，一些港人拋售房產後便把資金轉投回報較高的商舖，近期有40多名港人赴東莞東坑鎮購買皇家公園大道一條街的店舖，每個店舖面積50平方米、總價約200萬元，該些店舖為上下兩層。之後，他們把商舖租給內地人經營，每月收取6,000元至7,000元的租金，回報率不俗。另外，也有一些港人在深圳賣房後轉到惠州大亞灣購買店舖，但個案較為零散，不像東莞那麼集中。中山鉅地地產港口鎮星晨花園網點業務員王先生告訴記者，一些港人把中山房屋出售後轉到該市西區購買店舖，面積60多平方米，投資金額逾百萬元，現在這些商舖以每平米150元放租，每月租金收入9,000元，收益不俗。



港人鍾先生拋售樟木頭一個單位，把資金轉投於中高端音響設備的研發和生產。



莫先生及其朋友拋售珠海映輝灣樓盤，大減20萬元，仍賺90萬元。

賣樓錢投放工廠緩解資金壓力

這次港人拋售樓宇，有部分港人把資金轉用於發展實業，以緩解企業資金壓力。深圳港人莫先生告訴記者，他在深圳龍崗開辦了塑膠電子廠，因為公司業務持續轉弱，尤其是來自東南亞的激烈競爭，再加上人工、廠房租金年年上漲，他的公司利潤率持續下滑，目前已降至5%，一年辛苦下來僅賺200萬至300萬元，僅及金融危機前的兩成。因樓市出現調整，而工廠流動資金又緊絀，他便把珠海映輝灣的151平方米房產出售，淨賺90萬元，從而緩解了公司資金壓力。

據家家順區域總監李金玉告訴記者，港人凌先生在深圳也是開設工廠，從事模具業務，早期賺了些錢，眼光獨到的他在福田口岸和皇崗口岸購買了六、七套房產，最近他把天澤花園的單位出售，賺近百萬元。凌先生手上還有一

些房產陸續在放盤，並把賣樓賺的錢轉投到工廠，購買新的模具切割設備。記者在東莞樟木頭鴻正地產中介採訪，看到港人鍾先生正準備通過中介出售其香樟花園的單位。他告訴記者，他在東莞買了十多個單位，因感到房價漲不上去甚至還要轉跌，所以想拋售香樟花園的單位，把資金用於開設智能中高端音響設備的生產和銷售。

資金轉二線城市尋更高回報

由於珠三角市場日趨成熟，一些睿智的港人轉向二線城市尋求房地產投資機遇，他們涉足鄰近廣東的廣西、湖南和江西等地房地產市場，以期獲取更高的投資回報。已經退休的港人唐先生告訴記者，他在東莞樟木頭御景花園等地擁有10多處房產，目前主要用於出租，他嘆息，相比深圳和廣州等一線城市房價動輒上漲三五倍，東莞的房價漲幅有兩三倍就不錯了，加上目前東莞經濟不是很

好，許多工廠外遷，影響了租金回報。於是，他把目光瞄準廣西，作為內地拓展東盟市場的橋頭堡，南寧優勢十分明顯，他便在南寧斥資購買一棟住宅樓，目前已增值逾百萬，有人出高價購買他也不願放手。香港環球商機負責人葉輝輝稱，珠三角作為成熟的市場，目前投資機會不多，他遠赴江西上饒、湖北荊州等地與當地企業合作，投資商業地產，回報相當不俗。



家家順區域總監李金玉稱，港人吳先生最近割價10萬元拋售了皇御苑一期的單位，仍賺近百倍。

港人珠三角六市待售房產數據

(去年和今年1至9月)

去年套數	今年套數
1月	9
2月	15
3月	113
4月	122
5月	163
6月	191
7月	239
8月	220
9月	262

數據來源：家家順控股有限公司 製表：李昌鴻

港人珠三角六市房產成交數量

(去年和今年5至9月)

去年套數	今年套數
5月	84
6月	119
7月	143
8月	133
9月	131

數據來源：家家順控股有限公司 製表：李昌鴻



東莞樟木頭不少香港業主減價拋售住宅單位。



中原地產皇御苑網點有不少港人賣樓，但前來購買的客人稀少。

港人置業猶豫 憂摸頂

內地樓市持續低迷，一些原本準備赴內地投資置業的港人擔心購入房產後樓價下跌，因而只好持觀望，顯出一種矛盾的複雜心態。

在香港從事財經公關的港人蘇小姐告訴記者，看到朋友早前在深圳觀瀾一花園購買的別墅和住宅後，她心裡癢癢的，也想在觀瀾投資購買一套總價150多萬元的房產，但是，因看到深圳樓市持續低迷，她又在猶豫，擔心自己投巨資後萬一房

價下跌便陷入巨虧。因此，她不停地找內地朋友打聽和了解深圳等地樓市情況：哪裡的樓盤有促銷優惠，投資那兒安不安全，並密切關注港媒有關珠三角樓市的報道，她甚至想到原籍福建的老家投資，但又擔心資金安全而不敢出手。不過，她擔心內地許多城市限購鬆綁，萬一樓價漲起來，她又會因觀望而後悔，這種矛盾的心理已持續困擾了她數個月。