

# 经历12年牛市 香港楼市开始转淡

□本报记者 黄莹颖



CFP/IC/Getty图片 制图/韩景丰

近期香港楼市迅速转冷,房价跌幅明显,土地成交清淡。不少研究机构和香港本地开发商均看淡香港楼市,认为香港楼市将进入熊市,今年房价或下跌10%—30%。一些分析人士认为,香港楼市转冷,一定程度上会影响投资客对于深圳地区房地产市场的预期。

## 内地楼市料温和盘整

□本报记者 黄莹颖

数据显示,1月内地房地产市场较平稳,一线城市优质地块仍受到房企激烈争抢。不过,部分机构指出,2016年内地楼市去库存压力较大,不太可能出现同2015年一样的景气度,楼市会进入温和盘整期。

### 优质地块竞争激烈

广发证券报告表示,2016年1月300城市住宅用地推出建面8004万平方米(环比增长约-54%,同比增长-22%),成交建面6069万平方米(环比增长-61%,同比增长-24%),成交土地出让金1436亿元(环比增长-57%,同比增长-7%),楼面均价2367元/平米,平均溢价率约31%。整体来看,年初供地节奏放缓,成交也呈现季节性下滑。但楼面价和溢价率均攀升,尤其是溢价率攀升至近5年来单月新高。

具体看,2016年1月份,一线城市淡季特征表现更明显,供需环比均呈现明显回落,出让金环比回落显著,四大一线城市中仅上海超过百亿。值得注意的是,一线城市优质地块依旧受到房企激烈竞争。二线城市土地供需均弱势运行,楼面价以及溢价率均攀升显著,主要是受诸如南京、杭州、武汉等重点二线城市优质地块拉动影响。

从成交等方面看,1月全国房地产市场较平稳。国金证券报告显示,1月32个样本城市新房销售同比上升10.9%,与去年三季度月均销售量持平,一线城市同比小幅下

跌3%,二、三线城市销量同比提升12%、17%,长三角和珠三角依旧是带动新房销量的引擎,同比大幅增长23%、30%。

### 去库存压力大

尽管深圳等一线城市去年量价齐涨,但不少机构表示,2016年房地产去库存压力较大。

穆迪评级一份报告指出,中国在建的住宅面积为51亿平方米。按照平均每户2.97人估算,中国14亿人口相当于约4.6亿户家庭。假设中国的住房拥有率从90%上升至100%,这些新增的房地产买家将很容易地吸收所有的在建住宅面积。目前的问题是,商品住宅价格高企,有效需求不足。

银河证券指出,目前商品住宅存量大约仅能满足50%城镇家庭的需求,而真正可以承担现在房价的有效需求大概只占潜在需求的40%左右。如果认为商品房的居住质量好于其他住宅的话,商品房市场依然有支撑,主要还是太贵买不起的问题,已有一套房的家庭置换改善需求或存空间。

银河证券判断,房地产行业将围绕去库存加速出台各项政策,但户籍与住房制度改革及农民工市民化需要长效机制的配合,可能需要时间。考虑到2015年二季度开始的高成交基数透支了部分需求,谨慎看好2016年楼市,预计全国销售面积维持在12—13亿平方米之间,销售额升幅或有所收窄。

穆迪认为,2016年中国房地产销售额增长率将降至0—5%的温和水准,低于2015年的16.6%。

## 房贷新政助力去库存

□本报记者 周文静

“深圳是限购城市,第一套房首付仍执行30%,第二套房首付是60%。放贷利率在央行规定的4.9%左右,根据各支行贷款额度安排略有不同。”深圳地区建设银行工作人员表示,对于二套房的认定,深圳仍采取“认房和认贷”政策,只要名下有房,即使还清了贷款仍算第二套房。2月初,央行、银监会发布通知,非限购城市首套房首付比例最低可降至20%,二套房首付比例降至30%。据中国证券报记者了解,目前各限购城市仍采取原来的贷款政策,部分非限购城市已落实首套房最低首付二成的新政。

### “首付比”有下降空间

2月2日,中国人民银行、中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,在不实施限购措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点。中国银行国际金融研究所认为,当前经济下行压力较大、房地产库存高企,房贷新政是促进中国经济平稳运行的必要之举。

中国银行国际金融研究所研究员李佩珈表示,2015年,在政策持续放松背景下,房地产市场出现企稳复苏、区域分化、结构调整的新变化。但种种迹象表明,当前房地产市场复苏基础不稳,动能较弱,尤其是库存高企更成为制约未来3—5年房地产市场健康运行的突出问题,三四线城市及商业物业的去库存压力更大。2015年,商品房待售面积为7.18亿平方米,占2014年销售面积的55.8%。如果考虑遗漏的施工面积和尚未开发的土地购置面积,真实库存水平约为50亿平方米,去化周期约为4年。

李佩珈认为,当前,我国的

## 机构认为 今年香港经济仍向好

□本报记者 黄莹颖

2015年香港零售业出现3.7%的负增长。部分机构认为,今年香港零售业这一趋势仍会延续。不过,在基建等行业的拉动下,香港经济今年仍会有较好表现。

### 零售业遭遇负增长

此前,作为经济支柱产业之一的香港零售业一直保持较快的增长,但2015年香港零售业明显萎缩。香港政府统计处数据显示,2015年12月零售业销售总额约为437亿港元,连续10个月下跌,较2014年12月大幅减少8.5%;2015年零售业销售总额为4752亿港元,较2014年下跌3.7%。香港统计处发言人指出,香港零售业销售前景短期内仍会受制于访港旅游业的疲弱表现。香港政府将密切关注近期资本市场的波动、全球经济前景和美国利率正常化等外围因素对消费意愿的负面影响,也将继续留意香港零售业的表现对整体经济和就业市场的影响。

由于基建、金融等行业的增长,2015年香港经济仍保持较好增长态势。香港大学1月初发布的报告显示,2015年四季度香港经济实际同比增长2%,2015年增长2.4%。其中,2015年第四季度香港私人消费开支增长3.1%,政府消费开支增长3%,但货品出口下降3.5%,投资总额下降4.9%。香港失业率则保持在3.3%水平,仍处于较理想状态。

### 经济表现总体向好

从各大机构观点看,2016年香港经济仍会有较好表现。香港大学发布报告认为,2016年第一季度,拉动经济增长的私人消费开支和政府消费开支仍将增长2.8%至3%,但货品出口和投资仍会下降,两者的降幅分别为4.9%和5.1%。2016年第一季度香港经济实际增长1.8%,2016年经济增速将低于2%,比2015年低。

恒生银行高级经济师黄咏诗认为,今年年初,国际原油生产国未能就减产问题达成共识,加上股票市场特别是中国内地股票市场出现震荡,海外金融市场表现异常动荡。但油价若因供应变化而下挫则利好香港,不但可推动经济增长,亦可减少通胀压力。另一方面,金融市场大幅波动,则可能使商业景气及消费信心转弱,因而令香港经济前景蒙上阴影。鉴于外围环境存在极大的不确定性,1月的惊涛骇浪可能暗示2016年的经济增长或会逊于2015年。该行当前对香港2016年全年经济增长预测为2.4%,经济下行风险有所增加。

花旗集团报告则预期2016年香港经济增长2%,略低于2015年预测数字2.5%。除内地因素外,全球贸易活动温和复苏以及入境旅客增长减慢,都对香港经济构成压力。整体而言,今年各行各业都会遇到挑战。香港零售业及酒店业经营环境承压,会推高失业率,预期会由2015年的3.3%增加至3.7%。不过,香港大型基础设施建设将继续推进,经济不至于大幅滑落。

### 房价下跌

“现在已经有一定数量的同事开始离职,生意没有以前那么好做。”香港中原地产一中介人士坦言,从去年下半年开始,整个香港的楼市就开始转冷,不少卖家开始大幅度降价以促成交易。事实上,自去年底以来,在不少核心地段的香港地产中介店铺,均可看到二手房业主降价销售的广告。数据显示,2015年香港房价整体下降近10%,交易量更是在去年四季度大幅萎缩。

2016年1月数据显示,香港楼市继续低迷。香港中原地产数据显示,成交方面,香港最主要的三个区域(港岛、九龙及新界)的二手私人住宅买卖合同登记均较2015年12月份下跌。其中,港岛区为跌幅最大的区域,2016年1月份港岛区二手私人住宅买卖录得301宗,较去年12月的387宗下跌22.2%。九龙区1月的二手私人住宅买卖录得485宗,较去年12月的592宗下降18.1%。新界区的二手私人住宅交投今年1月录得677宗,比去年12月的762宗减少11.2%。价格方面,截至1月底中原

城市大型屋苑领先指数CCL Mass报134点,较2015年历史高位的148.61点下跌9.81%。四区楼价较2015年历史高位均出现下跌,港岛跌9.71%,九龙跌11.10%,新界东跌10.01%,新界西跌10.11%。

中原地产研究部高级联席董事黄良升指出,香港经济下行压力较大,楼价跌势未止,预计反映房价水平的中原城市领先指数将于2016年第二季下探120点低位,估计累计跌幅约一成半。楼价下调打击了市民的入市信心,导致二手私人住宅交投疲弱。受金融市场波动影响,二手住宅市场低迷,相信2月份二手房交易继续偏软。

事实上,从香港市民置业意愿看也开始转冷。花旗银行近期的一份调查显示,62%的受访者认为楼价会在未来12个月下跌,明显高于2015年第三季46%的水平,创调查自2010年推出以来新高。调查同时显示,大约67%的受访者认为目前不是置业的好时机。

### 预期转熊

预期香港楼价至2017年年底将再下跌20%至25%。

事实上,香港本地开发商的举措也在侧面反映出香港楼市转熊。比如1月中旬,香港本地最大的开发商之一恒基地产旗下的一个项目,其定价即比同区的商品房售价下调近30%。而香港另一开发商新世界发展主席郑家纯近期也表示,香港楼市2016年会跌一成,公司的销售计划会跟随市场走势,希望尽快推售楼盘,因为长期持有楼盘的管理成本很高。

香港中原地产主席施永青指出,香港楼市已经明显从牛市转为熊市,楼价会从高位跌落,并且会持续一段时间。未来两年香港房价可能调整幅度达三成,今年一季度调整幅度或达15%。开发商近期参与的土地拍卖价已有明显跌幅,达到三到四成,这也反映出开发商对楼市未来预期的改变。

### 投资趋谨慎

分析人士认为,香港楼市转冷可能会波及部分珠三角城市,尤其是去年涨幅过高的深圳。“从珠三角城市商品房购买人群看,香港资金占到投资客的比例一般在三成左右。”深圳一大型房地产上市公司人士指出,去年下半年,深圳投资客购房占到新房成交的五成左右,而香港投资客又占三成左右。香港楼市转冷,会影响到这一部分资金投资珠三角房地产市场的意愿。数据显示,2015年深圳房价上涨47.5%,远超上海、北京与广州的房价涨幅。

杨红旭指出,目前深圳房价涨幅已明显过高,短期泡沫化显著。未来房价可能下跌,跌幅或超过2012年和2014年水平。能否赶超2008年的水平现在尚难确定,还得看未来几个月深圳房价泡沫会否放大。

