

经历12年牛市 香港楼市开始转淡

□本报记者 黄莹颖

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。



CFP/IC/Getty图片 制图/韩景丰

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约登记均较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登记录得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

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项项目，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。

施永青则判断，深圳房价升得比其他城市快，背后有一定因素；但升幅这么大，就显得有点不合理。不合理的部分，市场会找机会调整。深圳去年GDP的增长估计在8.8%左右，房价升幅最好与GDP增速同步，所以升10%左右应较合理。即使加上一些未来的有利因素可以提前在房价上反映，最多会上涨25%左右。但现在房价上升47.5%，多出的部分可能都是投机因素造成。客观形势也在不断变化，人民币汇价在离岸市场受压，投机性资金一旦退潮，深圳房价升势就会见顶。届时房价的回落速度会很快。

中信证券认为，一线城市在中长期存在房价支撑因素，但短期，尤其是深圳仍面临房价回撤风险。目前，产业政策日趋内生化(更追求市场平衡)，关注的去库存目标重点并不在一线城市。

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个城市住宅用地推出建面8004万平米(环比增长约-54%，同比增长-22%)，成交建面6069万平米(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，供需同环比均呈现明显回落，出让金环比显著，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降。

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

“首付比”无论是国际横向比和历史纵向比，都处于偏高水平。根据IMF调查数据，国际上大多数国家采用20%的首付比例。历史上看，2010年之前，我国住房抵押贷款的首付比例一直为20%。值得注意的是，考虑到当前房地产市场供求格局发生了改变，居民住房消费更趋理性，新政不会带来房地产价格的过快上涨。

鼓励住房消费转型升级

机构研究报告认为，居民住房需求依然较大，居民购房适度加杠杆有空间。考虑到适龄购房人口基数较大、新型城镇化的推进，房地产市场的需求仍有支撑，尤其是随着经济增长方式的转变、居民消费需求的升级、人口结构的变化，居民住房消费也将呈现新特点。养老地产、旅游地产、文化地产、医疗地产等新物业孕育新的机会，创客空间、租赁市场等新服务模式逐渐兴起，有必要通过金融手段支持居民住房消费的转型升级。

业内人士认为，当前，我国居民消费整体杠杆水平远低于其他国家，偿付能力大于欧美等发达国家，且主观违约概率较小，个人住房贷款还有较大的发展空间。2014年，我国居民个人住房贷款余额为10.6万亿元，占GDP比重约为16.7%，远低于日本的233%、英国的173%和美国的77.6%，个人住房贷款的发展程度低于发达国家，增长潜力依然较大。从还款能力看，2014年，我国居民储蓄余额为48.5万亿元，个人住房贷款占储蓄余额比重为22.9%，小于日本的58.5%，更远低于美国居民约10.9%的负债水平。

不过，海通证券指出，在帮助开发商有效降低库存后，能否同时激发开发商投资意愿是解决当前问题的关键。去库存只是第一步，保持价格温和上涨从而带动行业投资实现正循环则是第二步。

“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