

担忧楼价飙升波及普通住宅,香港金管局收紧豪宅信贷

港府出招香港楼市开始降温

本报驻香港记者 徐柳媚

半年以来,香港楼市价格一路狂飙,近日港岛西半山豪宅更创出每平方米逾七十万元的纪录,香港楼价成为人们热议的话题。楼市过热和发展商销售策略等问题引起市场关注,各界开始担心楼市泡沫将蔓延至中小型住宅。

继香港金管局“出招”收紧2000万元以上豪宅信贷后,香港财政司司长曾俊华日前又约见地产商代表,并在立法会上明确表示,如果发现楼市出现不公平、不健康情况,特别是影响民生,一定会采取果断措施介入。政府和社会人士的舆论攻势,使香港楼市即时冷却,成交量在10月下旬急跌,楼市由此步入盘整时期。

香港楼市突吹淡风

此间有香港媒体指出,政府收紧豪宅按揭,对豪宅市场确已产生影响。政府推出收紧豪宅按揭措施后,10月底市场上举行首个物业拍卖会,共推出18项物业,其中5个是豪宅单位,拍卖过程中,竟然没有任何买家试图出价,逼得拍卖行只好全部收回。拍卖师指出,金管局推出新豪宅按揭政策,令豪宅拍卖气氛回软,而拍卖前查询和看楼的数字也大大减少,准买家正观望政府措施。物业市场转为淡静,买家抱观望心态,没以往那么进取。

利嘉阁高级区域经理徐子豪表示,市场交投近月持续放缓,部分原本叫价企硬的业主眼见前景不明朗,争相减价迅速离场。近日态度软化,愿意将叫价调低,并提高议价幅度,其中新界蓝筹屋苑沙田第一城议幅达到2%-4%,鲗鱼涌太古城也有不少业主愿意将叫价调低约十余万元,不少减价单位得以顺利成交。

佣金收入向来是衡量房地产市场的晴雨表。据中原地产及同系的利嘉阁预计,两行10月的佣金总收益,将分别为1.6亿元及5300万元,创今年2月以来的最低水平,与8月高峰期的2.8亿元相比,急跌43%。

另一大型代理美联物业及子公司香港置业也预计,10月整体二手楼成交量将比8月楼市高峰期急跌20%-30%。美联首席分析师刘嘉辉指出,土地注册处资料显示,今年物业买卖注册累积达110629宗,还差约2700宗便超越去年全年的113298宗,注册金额约为4207亿元,已突破去年全年的4131亿元。不过,他预期,由于市场揣测政府有可能改变房屋政策,在不明朗因素下,买家入市态度会转为审慎,今年第4季度二手住宅注册量将下跌两成至约2.4万宗。

结构性泡沫不容忽视

中银香港研究员应坚在最近一期中银《财经述评》中指出,香港豪宅价格过快上涨有可能蔓延到普通住宅市场,其风险应引起重视。他认为,从主要指标分析,断言香港楼市已经形成泡沫的依据并不充分。中原地产提供的数据显示,香港目前供楼负担比率为33.4%,按照国际标准衡量,三成的供楼负担比率属于正常的负担范围,供楼者的压力并不大,香港楼市整体仍属于健康水平。

但是,他指出,这次香港楼市反弹呈现出结构性泡沫特征。面积较大的住宅价格涨得较快,豪宅更成为此轮反弹上涨的领头羊。8月份100平方米以上的住宅价格上涨指数几乎达到1997年的水平,而160平方米以上的豪宅更是超过了1997年6月。在普通住宅单位中,尽管不少屋苑的价格仍远低于1997年时的水平,但一些成交量大的屋苑价格反弹惊人。9月份太古城和美孚新

村的价格已经分别达到了 1997 年 10 月的 82%和 73%，可见楼价已不低。而这些屋苑中的中产阶级比较集中，具有一定的指标作用。

他同时还指出，未来楼价和成交量继续攀升的可能性是仍然存在的。从今年 4 月至今，香港楼市房屋的成交量已经连续 6 个月突破 10000 宗以上，这使楼价上扬获得支撑。从近期整体市场环境和成交情况来看，这种态势还有进一步持续的可能，豪宅价格的飙升有可能蔓延至普通住宅。另一方面，促使楼价上扬的一些因素仍然存在，如外来资金仍在大量涌入；全球量化宽松环境仍然不变，香港同业拆息仍处于历史的低位；楼市供应偏紧暂无缓和迹象等等。同时，之前预期会推低楼市的一些因素，如失业率上升和经济衰退等并没有进一步恶化。所以，他认为，人们对楼价继续走高的担心是有一定道理的，政府应该加强防范，以免产生泡沫。

港府出招费思量

香港媒体称，原本并不希望直接出手干预楼价的香港政府，此次主动出招纠偏，实为时势所迫。如果香港豪宅市场继续虚火过旺，极易推高整体楼价上涨预期，普通住宅价格水涨船高可能会随之出现。

有学者指出，目前香港楼市观望气氛浓郁，买卖双方都对香港政府下一步的措施抱有很大的期待。在这期间，政府如果出手太重，难免会造成楼市大起大落，这是大家所不意见到的。但如果现在仍然按兵不动，楼价则很可能在盘整之后加速向上，到时又会加重普通阶层的买楼负担，局面更加难以收拾。楼价能否健康平衡“着陆”，实在相当考验政府的智慧。

其间，有不少人士纷纷为香港楼市把脉开药方，认为港府出招纠偏，应多路出击，并需切中要害。其中关键点是要提高楼市成交价和成交单位数量的透明度，消除公众盲目“追涨”心理。针对当下部分楼盘出现的销售现象混乱的问题，政府应着手进行规范，并应尽量消除公众的信息不对称劣势。

有数据显示，未来三至五年香港市场只有 4.7 万个楼宇单位供应，这种供应短缺局面无疑会加重楼价上升的预期。有学者指出，优化土地供应，调整“勾地”制度，并加快空屋在二手市场的流转速度，从根本上解决供求失衡问题，才是治本之策。