

## 楼市调控声急 炒房资金或合围香港

### 目前香港房价全球最贵,依然挡不住内地客赴港置业

证券时报记者 徐欢

内地房地产调控日趋严厉,除了贷款条件更严格外,各地限购令也陆续出台。有业内人士认为,此举将导致内地炒房资金加速流向香港,赴港置业的内地投资者将日益增多。

#### 香港房价全球最贵

尽管香港政府去年频频出招为楼市降温,但是在低息环境持续、市场资金宽裕、土地供应紧张的情况下,香港房价在短暂的回调后,立马又重拾升势。根据美联物业的数据,2010年至今,香港房价升幅已经接近20%。香港土地注册处数据显示,今年2月上旬,香港共登记房屋买卖3699宗,较1月大增63%;但由于大额物业成交比例较少,总成交额环比升幅为50%,为158.53亿港元。

第一太平戴维斯发布的研究报告显示,目前香港房价全球最贵,以当前汇率计,香港较伦敦贵55%,而莫斯科较伦敦贵7.4%,纽约则较伦敦低15%。美国研究公司Demographia发布报告称,在其调查的全球325个主要大城市中,香港的房价相当于家庭年收入中位数的11.4倍,属于极难负担水平,居榜单之首。

中原地产代理有限公司研究报告指出,香港豪宅交易价值总额已超过了1997年香港楼市繁荣期的水平。瑞信证券研究董事梁启棠表示,预计香港房价还将有30%的增长空间。

有统计显示,香港房价在60年间共上升了100倍。上世纪50年代以来,香港楼价经历了2波升幅,第一波是从1950年代至1960年代初期由租金推动的楼价上升;第二波由1969年开始到1997年结束,主要受战后婴儿潮推动。

有专家指出,香港房价如此昂贵是因为目前香港只有18%的土地发展为市区,大部分土地仍未开发。而高房价政策是香港政府用来支持其他行业低税率的手段,香港政府的税收来源约一半来自与物业有关的项目,楼价一旦回落,经济便会立即出现衰退。

#### 内地炒房客推波助澜

高昂的香港房价并不能阻止内地人赴港购楼的步伐。虽然从去年底开始,投资物业已经被香港政府从投资移民项目中移去。但仍然有迹象显示,内地客赴港置业潮流未减。

香港美联物业的一位销售人员告诉记者,今年到香港买房的内地客与去年基本持平,占比仍然在20%左右。

美联物业首席分析师刘嘉辉表示,内地日益紧缩的房屋政策,人民币升值,内地和香港逐渐融合,加上香港低息环境,共同刺激了香港的楼市需求。

长实地产投资董事郭子威预计,内地楼市调控日渐严厉,将有利于内地资金持续流入香港楼市,预计在今年长实发售的楼盘中,内地买家的比例有望进一步由去年的6%升至逾10%。