

预期香港房价上涨、规避内地宏观调控

## 内地炒房游资蜂拥香港掘金

证券时报记者 郭蕾

据悉，香港临近深圳西部通道的新盘“栢慧豪园”逾10%的单位由内地人士购买，而港岛其他新开楼盘也都有1-5%的单位由内地人士购买。随着内地楼市和股市的降温，资金开始寻求新的去向，而日渐走强的香港楼市，正受到内地投资者的关注。

### 香港楼市炒风日盛

香港中原地产研究部联席董事黄良升表示，相对内地楼市市场，香港楼市明显落后，他对香港楼市前景看好。黄良升说，香港楼价较1997年最高峰时的价格仍有一定差距，他相信，香港楼价会翻倍，而且很可能在未来的1-2年内发生。香港目前各方面的经济数据都超过了1997年，如财政储备、高收入人士数量、股市等，楼市没有理由不突破1997年的高位。市场人士普遍预期，2008年香港楼价将有30%的升幅。

11月9日，在汇丰银行率先将按揭贷款利率下调了25个基点后，香港多家银行纷纷跟风，这已经是11月以来香港银行第二次降息。摩根大通地产分析师认为，这无疑令香港楼市进一步升温，投资及投机需求均被调动起来，无论是低端物业还是高端物业，都成了房地产投资基金扫货的对象。据悉，有投资基金上周在两个名为“君临天下”和“君汇港”的楼盘一气分别买下11套和5套，并表示有意从信和置业买入50套“万景峰”的房子，目前发展商正在考虑是否卖出。

据媒体报道，有炒家有兴趣斥资15-18亿港元，买下“海滨南岸”的一整栋共350套房子。摩根大通预期，“海滨南岸”每平方米的价格将达到5500-6000港元。而李嘉诚旗下的“日出康城一期——首脑”也已经展开了初步推广，摩根大通认为，其价格也会在5000港元/平方米以上。

### 内地人士投资热情高涨

美联物业在今年6月进行了一项内地人士选购香港物业取向调查分析，以随机抽样形式成功通过电话及派发问卷访问了397位内地人士。调查结果显示，逾4成(41.8%)内地人士表示有兴趣于香港买楼，虽然数字只反映内地人赴港置业意向，非实质赴港置业行动，但还是反映了香港物业对内地人士存在一定吸引力。

事实上，目前已经有不少内地人士开始将之前在内地投资股市、楼市的资金转战香港。一位自称陈先生的深圳专业投资人告诉记者，他上个月在香港买下了一套数百万的面海住宅，打算用来出租，而他买入的小区里，很多户都是内地人买下的。他认为，内地楼市已经见顶，而香港楼市自1997金融风暴以来却没升多少，所以决定将资金转投香港楼市。

据美联集团董事布少明介绍，新盘“栢慧豪园”吸引了较多内地投资者，主要是因为推出该楼盘的时候，内地地产受宏观调控影响显著冷却，因此不少资金从内地楼市撤出，转向香港；另一方面，楼价与深圳比较接近；再者，该楼盘地理位置上距离深圳较近，而且恰逢西部通道通车，往返深港比较方便。

### 内地资金流入香港楼市渠道多

据中原地产经纪李先生介绍，目前在香港买房可以直接刷银联卡。除中国银行外，内地的各大银行都支持刷卡消费，一两百万没问题，只要开卡时没有设置每日消费限额。记者随即咨询了招商银行及中国农业银行的服务热线，银行的工作人员也证实，内地居民在海外刷卡消费不受额

度的限制，也不需要支付额外的手续费。

李先生介绍，为了让客户更放心，如果不方便刷卡，也可以把钱打到地产经纪公司，由地产经纪香港分公司在香港为客户开具现金支票；另一个渠道则是地下钱庄，但他透露，最近有关部门对地下钱庄查得比较严。

此前，深圳的银行一度限制人民币取现，并被媒体解读为监管层担心大量资金通过地下钱庄流向香港股市及楼市。而摩根大通大中华区首席经济学家龚方雄认为，事实上，限制资金从地下渠道流出只是其中较小的原因，更主要的是监管层希望内地资金通过正规渠道，直接向银行购汇流向海外，以舒缓人民币升值的压力，减慢外汇储备增加的速度。而从银行方面对海外消费的宽松态度看，监管层对资金循正常渠道流出是比较宽松的。