

港府打压楼市 港人赴深圳置业掀狂潮

■ 特约记者 林华 广州报道

8月18日,国家统计局最新统计数据显示,今年7月,北京、广州、深圳、上海等一线城市房价上涨幅度惊人,同比涨幅分别高达18.3%、17.4%、17%和16.5%,深圳房价涨幅全国第三。

自去年10月底,香港政府推出高额税负政策打压楼市。随着香港楼市的“疲软”和渐趋走跌,越来越多的香港人开始看重整体仍趋上行的内地楼市,从今年初起港人在深圳置业比例明显增加。

从美联物业120家中中介地铺的监测数据来看,今年上半年在深圳置业的港人比例达20%以上,而这一比例在2012年底时只有10%。

业内人士认为,当“面粉”的价格再次超过“面包”,调控变为“空调”的风险也在逐渐加大。对此,政策制定层面通过行政手段加以干预存在一定必要性。

有关专家表示,近来港人内地置业并未受到宏观调控政策的明显影响,但是内地房地产市场将继续受土地投入成本持续增加、内地银根及土地供应紧缩,以及新一轮限外政策等因素影响。这对于港人内地置业而言,无疑是一个不太好的消息。

港人深圳置业势头强

近期,深圳楼市迎来推盘高峰,据统计,8月10日共有4个楼盘开盘或加推,吸引了大量的看房者,其中包括不少来自香港的置业者。

深圳福田某楼盘首期推出每套115-250平方米的房源共415套,港籍及其他外籍人士的购买比例大概占到两成。深圳北站附近某大型楼盘,港籍人士前往置业的比例也占到一成多。

据称,从今年上半年开始,港人来深圳置业的比例就出现明显增加。从美联物业120家中中介地铺的监测数据来看,今年上半年在深圳置业的港人比例达20%以上,而这一比例在2012年底时只有10%。

从成交的结构来看,300万元以下的物业最受港人青睐;从成交区域来看,主要集中在口岸附近,比如罗湖口岸、福田口岸和深圳湾口岸。

在福田口岸,三间中介地铺经理表示,近两个月来前往口岸购买二手房的香港置业者数量较去年12月份有两三成的增幅。

随着深圳地铁开通线路的延伸,港人置业的眼光已不限定在口岸区域。港人看好的区域,从早期的皇岗、罗湖,到现在新兴的前海、龙华和布吉,范围不断扩大。

过去,由于香港人对深圳龙岗、布吉、龙华等地相对陌生,且距香港较远,成交量相对少一些。但近来港人在深圳置业已经远到龙岗、布吉、龙华、观澜等区域,而且是大户型。

据观澜湖集团地产营销总经理洪刚介绍,每年都有港人购买观澜湖在深圳开发的楼盘,目前这一比例已达到三成。据龙华一新盘售楼员透露,近期龙华确实有不少港客

置业者。

据称,以前港人在深圳置业,其置业目的有的是移居深圳,有的是过来度假方便,有的则是配偶在深圳。与以往港人在深圳置业不同,此轮港人回内地置业有约一半都是更看重内地物业的投资价值,而另一半则是以移居和居住为主。

港人在深圳置业,交通便捷性是考虑的重要因素之一。去年1月26日,广深港高铁广深段正式开通运营。虽然香港段最快要到2015年才建成,但香港与深圳之间的交通网络早已四通八达。

随着深港两地交通网络的逐渐细化,以及广深港高铁的广深段在去年底开通以后,深港同城化,珠三角一小时生活圈已经成为现实。

有关专家认为,广州经高铁接驳深圳地铁直达香港九龙,这对扩大广深港经济协同效应和促进广深港同城化具有重大意义,同时能令香港与内地高铁沿线地区联系更为紧密。

交通网络的发达,使得往返香港与内地的时间大为缩短,成本方面也更为节约,今后香港与内地的人员互动将更为频繁。同时也将带动大批港人北上置业和生活。

根据香港规划处统计,目前约有10万港人居住在深圳,部分是长期居住,部分则住在深圳,香港上班。未来,随着港深两地更加紧密的经济往来,将有更多港人选择住在生活成本更低、生活环境更佳的深圳。

而现阶段深港两地的房价差距明显,深圳仍然是港人北上置业首选。按照现时港币汇率,深圳二手住宅折合2144港元/口,而同期的香港二手住宅价格为6523港元/口,深圳区域为香港物业价格的1/3。对于香港的动辄上千万的房价来说,深圳的房价就是一个价格洼地。

近年来人民币不断升值,港人更看好人民币资产。另外,香港银行在深圳的分行可为港人置业提供港币按揭,由于香港利息较低,港币按揭相对于人民币按揭贷款便宜许多。而购买房屋后,房屋升值和租金收入则以人民币形式取得,这博得了许多看好人民币升值的香港人青睐。

与在香港置业不同,在深圳置业目前还未有持有环节的相关税费。在香港,物业需要按照其市场租金水平的4成左右缴纳“差饷和地租”,香港的这一“房产税”虽然不和总房价挂钩,但其相当于不到总房价的1%,而在深圳,除了公司持有物业外,个人目前在物业持有环节还未有相关税费。

香港高税负“吓跑”买家

港人再次热衷北上深圳置业,源于去年10月底。去年10月底,香港政府推出加强版额外印花税(SSD)和买家印花税(BSD),重拳打击内地短期炒家。

之后,内地买家心态发生显着变化。在美联中国提供的229个有效调查样本中,显示不再考虑购买香港物业的内地买家占3%,半年内不会购买的为62%;视乎楼价走



势再作决定的为35%。

据称,以前香港的新建楼盘销售中有10%-30%的比例都由国内投资客购买,而现在这一比例很低,应该在个位数的水平。

内地买家于2013年第一季购入香港二手住宅的数量约有400多宗,所占比只有3.4%,较去年第四季的7.3%大幅减少39个百分点,为近四年新低。高额的税负是“吓跑”内地买家的主要因素。

由于香港特区政府于今年2月进一步推出双倍印花税(DSD)打压楼市,加深投资者对香港楼市未来走势的忧虑,内地买家更趋观望。预期未来内地买家购入二手住宅的数字将维持较低水平。

香港特区政府连环推出三重“辣招”压抑楼市,外界不断有声音要求政府“减辣”,但政府表示楼市仍存在泡沫风险,加上外围金融环境变化,认为维持辣招长远对香港应是利多于弊。

为此,香港住宅市场持续转冷。据政府土地注册署的数据显示,2013年3月至6月间,住宅买卖交易宗数下降至11443宗,是1996年以来录得的最小季度成交量。

中原地产代理(中国)有限公司华南区总裁李耀智表示,香港印花税加码后,致使香港楼市整体成交量只占正常情况下的60%-70%,豪宅、新房受影响较大,价格出现明显下降。

戴德梁行公布的数据显示,2013年二季度香港楼市量价齐跌,4月香港住宅等物业成交量从3月的7030宗降至4557宗,跌幅35%;5月的成交量为5450宗,仍属低水平。

在价格方面,无论是普通住宅还是豪宅,都出现不同程度跌幅。据介绍,二季度香港楼盘成交价平均跌幅超过2%。

物业投资市场同样惨淡。由于写字楼、商铺等商用物业的成交骤降,二季度“单一成交金额超过1亿港元”的大额物业交易由一季度的104宗,跌至26宗。这26宗大额交易涉及金额共78.5亿港元,较一季度的322.55亿港元下跌76%。

香港买家对低价住宅兴趣渐浓,这将会支撑楼市交易。在低价住宅成交的拉动下,6月香港楼市成交量出现反弹,合约成交量升至6000宗。但二季度楼市整体成交量环比仍是下降35%,同比跌约50%。

有房地产服务机构预计,未来12个月香港豪宅售价跌幅将达到10%,而中小型住宅的售价平均跌幅预计将达到10%-15%。

戴德梁行称,港府年初推出的200万港元以上的物业买卖须付双倍堂税政策,是物业投资市场骤冷的主要原因。长期来看,香港因其开放市场的特性,会受到外围经济波动的影响,尤以美国加息步伐和内地的宏观经济表现影响最大。

对于香港人而言,由于香港实行与美元挂钩的联系汇率制,美国经济增长放缓连累港元贬值压力加剧,加上人民币相对港币升值趋势,于是不少香港人转而到内地寻找资金的出路,这其中楼市依然是最佳选择。于是,越来越多的港人选择北上深圳买房以期保值。

分析人士表示,为了打压房价过快上涨,香港政府推出了一项针对外地购房者的“印花税”新政,然而此举既没有降低高企的房价,也并未纾缓港人的购房压力。从而逼走了香港的一部分置业需求,进而转投包括深圳在内的内地楼市。

调查发现,正是由于不看好香港楼市,而越来越多的香港人开始看重整体仍趋上行的内地楼市,因此港人部分投资需求就转移到内地楼市。而深圳作为香港人最为熟悉的内地城市,已成为港人北上置业的首选目的地。随着港深两地经济往来日益密切,特别是近来随着前海概念的升温,深圳成为很多香港人北上置业的第一选择。另外,深圳楼市需求一直很旺,是不错的投资渠道。

港人深圳置业有风险

港人赴深圳置业比例提升会否抬高深圳房价?分析人士认为,相对于香港较严格的印花税政策,内地目前所实行的“新国五条”政策相对宽松,因而促进了港人赴深圳置业,预计将对深圳的房价产生一定程度的推动作用。

不过,根据2010年发布的深圳“限外令”的规定,香港人只能在深圳买一套房。在限外令下,香港人在深圳置业同样受到一定的限制。

从今年上半年的情况看,港人赴深圳置业量虽有所增长,但总量有限(每年境外人口来深圳买房的比例在3%-5%),并不足以对深圳整体楼市产生较大影响。

分析人士表示,近几年港人赴深圳置业的比例始终维持在一定水平,上下浮动,难有大的突破。而且港人投资的渠道较广,

经适房上市交易 提防资本“插嘴偷吃”

■ 特约撰稿 刘鹏

据8月16日《京华时报》报道,8月15日,备受关注的杭州市经济适用房交易规定出台。该政策明确,签订购房合同(含预售合同)满5年的经适房可上市交易,不过经适房住户要按照评估价与当时经适房购买价差价的55%向政府交纳土地收益等价款。

经适房是包含有政府投入的保障性生活房。从理论上来说,经适房持有者是具有住房刚性需求的中低收入群体,经适房并不存在上市交易的问题;另一方面,政府以土地收益等为名收取55%得利,表面看似似乎并无不妥,但其合理合规性、合情合法性等,却明显值得商榷。

然而,在实际生活与操作中,经适房虽然是一定的、不变的,但持有人的相关情况,包括收入水平、居住地选择等,却是不断变化的。因此,经适房确实存在着一个需要转手的问题。因此,杭州市的经适房新规有其合理与必要之处。一方面是用内部循环、回购、出售收取55%土地收益等办法,盘活了经适房,不仅满足了一些人因自身情况变化而转手、转让经适房的需要,同时也可以让更多更需要的人得到保障。另一方面,用5年内转让对象必须是符合经适房申请条件者,5年后政府收取土地收益等具体条件,抑制了利用经适房牟利的情况,保证了政府利益、公共利益。

在如此喜忧参半的情况下,我们不妨从三个方面来看经适房的上市交易。

经适房上市交易有三防

杭州市出台的新规定,除考虑到了要满足经适房实际转手、转让需要之外,也设计了抑制持有人利用经适房牟利的条款。然而,经适房上市交易一旦被允许,乱象就不可避免。因此,政府部门在放开经适房的交易权之后,亦有必要做好三个方面的防范工作。

一是防炒买炒卖。上市交易的实质无疑是将经适房由保障性住房变为商品房。这一过程中,即便是政府取利55%,再去掉相关税收,经适房持有人也是有利可图的。那么如果有人将经适房做为时效为5年的长期投资,进行炒买炒卖,该如何防范?特别是经适房申请把关不严、权力和资本屡屡“插嘴偷吃”的情况下,该如何防止经适房成一些人牟利的工具?

二是防私下交易。经适房上市交易被允许,意味着持有人取得经适房5年后,进行出售等交易,本身并不违法。那么如果有人按市场价私下交易,有人在住房刚性需求迫使之下,放弃了对于住房产权的追求,政府的55%从哪里去收?

三是防评估作假。按照规定,政府是按评估价收取55%的交易得利的。如果经适房实际交易价100万,评估作假给价50万,在评估部门、房管部门、税务部门之间协调与配合存在漏洞与不足的情况下,政府又该如何防范?

相关制度和规定落到实处是经适房上市交易的基础。在申请资格审核不严、存在私自交易可能、评估造假可能以及各管理部门之间各自为政等情况下,防止经适房上市

交易背离经适房保障性质和目的,成为某些人牟利的工具,显然还有很多工作要做!

政府得利 55%怎么花

经适房是保障性住房,其建设、配售等一系列政策和制度设计,初衷都是政府投入,为了保障特定的中低收入群体住房需求。也就是说,一方面,经适房的实质理应终身为保障性,不大合适通过上市交易,将其由公洗私,由白转黑,由保障性住房变身为商品性住房。另一方面,即便是经适房可以转让与出售,可以变身商品房,政府也不能成为得利者。特别是在一些地方政府依赖土地财政,频频与民争利的情况下,政府收取买卖差价的55%的得利,而且还以土地收益为名目,这难脱与民争利之嫌。

换一种说法,经适房出售合法化之后,对经适房进行出售,持有者自身可得利近45%,明显是有利可图的。另外,地方政府55%的土地收益将去向何处?无论是全归公共财政,还是一文不剩地完全用于经适房等保障房的再次投入,都难保地方政府不会因为追求这55%的得利与土地收益,追求资金的循环甚至是回报,而变身为经适房出售的鼓励者甚至是推动者。倘若如此,经适房的申请资格审核等工作,就更加难以保证公平与公允了。

因此,以笔者之见,经适房可上市交易不能成为长期政策。即便是做为权宜之计,相关政府部门依然要做好收益的合理与科学管理,保障信息公开与透明,避免55%的

土地收益成为地方政府和一些部门、一些官员与民争利驱动和粉饰政绩的冲动。

对房价走势是福是祸

经适房是保障性住房,其政府投入的事实,让其具有了属公的性质。虽然5年期限之后,持有人取得了经适房的产权,但这项产权并非不受限制。至少,5年后经适房的保障性并没有变身为市场上商品房的商品性。因此,抛开情理与法理,仅从市场的角度,用经济学的眼光看,经适房上市交易对房价走势是福是祸仍有待观察。

一方面,政府将出售合法化,对经适房商品化多少是一种刺激。一旦形成卖旧买新的风气,加上不可避免的炒卖和无法杜绝的前期申请资格作假以及违规等,经适房进入市场,可能成为刺激市场降价的有利因素,也可能促使人们争相购买,成为炒高房价的不利影响。特别是,在经适房总供给一定的情况下,土地使用权等在50到70年的经适房,5年即变身为可上市交易的“商品房”,让非保障对象有了持有权,真正的保障对象又买不起开发商的高价商品房。住房需求更加紧张,难保开发商不会借机炒高商品房价格。

另一方面,地方政府从来都是土地财政的依赖者,是房地产经济和税收的被绑架者,如果经适房交易利差的55%归了地方政府,岂不是更加重了政府的依赖症?如果地方政府做了经适房上市交易利差55%收益的盲目追求者,其后果不堪设想。

换一种说法,上市交易为地方政府得利

活动范围也不仅仅局限于深圳,因此港人在深圳置业升温,会对深圳房价产生一定程度的推动作用,但作用有限。

值得一提的是,包括深圳在内的一线城市房价近期暴涨,房价暴涨有可能引发新一轮的楼市调控政策出台,这对于在深圳置业的香港人而言并不是一个好消息!

在调控政策有松动的迹象下,市场需求不减,开发商涨价意愿普遍增强。从深圳市场反应看,新开楼盘的价格较前期有不同幅度的上涨。

有关专家指出,新一轮房价上涨的背后,不仅有宏观经济减速的压力,而且还有地方政府重回“房地产依赖”的冲动。

今年以来内地经济下行压力加大,实体经济持续低迷、地方债务问题凸显,一些地方财政收入状况远未达到预期目标。

面对财政趋紧,依赖房地产发展经济再度成为一种无奈的选择。今年1至7月份房地产开发企业土地成交价款为4398亿元,增长147%。

过去10年支撑地方经济腾飞的一大要素就是土地财政。今天在宏观经济遇到困难的情况下,很多地方再次回到土地依赖的老路上并不稀奇!

相比于住宅市场成交量及房价的稳步上扬,今年以来土地价格的上涨则可谓突飞猛进。中国房产信息集团的数据显示,7月全国53个重点城市平均成交楼板价高达3030元/平方米,较上月提升28%,同比上涨59%,创近一年来新高。

房企频频高价拿地,充分说明其对于后市持乐观态度,这也将连带引发高价地块周边乃至区域房价进一步快速上涨,今年以来的调控成果很有可能受到影响。

近年来,中央政府推出一系列楼市调控措施,促使国内房地产市场逐步降温。然而,港人内地置业情况并未受到宏观调控政策的明显影响。

一份“新一轮宏观调控对港人内地置业影响”为主题的香港问卷调查显示,港人对内地实施宏观调控多抱正面态度。有超过5成的受访者认为,虽然新政策会令楼价短期小幅下滑,但长远而言内地房价仍将平稳上升。

同时,尽管国内已经出台了限外政策,但政策设置的门槛并不高。今年部分城市房地产投资仍将保持两位数的增长,加上人民币继续升值的预期,令境外人士对于国内房地产业兴趣有增无减。

有关专家表示,内地楼市调控前,香港资金进入内地楼市投资;调控后,内地资金进入香港楼市。此次香港印花税政策再次使资金流向发生变化,除内地资金撤离外,一部分香港资金可能再次流向深圳。如果有大量资金注入深圳楼市,风险将很大。

分析人士认为,尽管香港房价下跌是大概率事件,但不会再有1997年崩盘的情况出现。由于国家外汇储备充足,如果香港楼市情况严重,政府会适时出手救市。因此,在深圳置业的香港人很可能对深圳楼市信心出现动摇,也将影响深圳楼市的购买预期。

或者说资金循环提供了便利,如果政府投入资金建设经适房,5年后再推动其上市交易,从中取得55%的土地收益,这无疑使地方政府成了只是投资期限比普通开发商长了5年的官方开发商。倘如此,政府势必追求经适房上市交易价格的最大化。地方政府继“卖地财政”的冲动之后,再多一个“卖房”冲动,届时,房价岂能不涨?!

在地方政府尚无法做到完全站在民众和民生的立场上考虑问题与执政的情况下,推动经适房上市交易,明显具有很大的潜在风险,特别是其可能对总体房价造成的不利影响,有必要做好提前预测与防备。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销