

## 香港楼市现低价抛盘，国内市场年内也难言乐观

2014年2月13日

CRIC 研究中心  
www.yanjiu.cric.com

### 研究员/杨科伟

新年伊始，长和系在香港推出的首个新楼盘即 7.5 折开售，春节刚过，香港新鸿基地产也降价出售全新住宅项目，较去年几近半价。香港作为一个历经楼市跌宕起伏的成熟市场，大型地产商纷纷大手笔低价甩卖，其所释放的信号对国内去年赚得盆满钵盈、正弹冠相庆的房企的意义可谓深远。在国内外流动性紧缩的大背景下，国内市场年内恐将难言乐观。

### “精明”港商择机先动，2013 年即是物业抛售年

经过楼市大幅跌宕尤其是从 1997 年香港楼市泡沫破灭中爬起来的香港地产商，对市场走势和风险控制有着独到的洞察力。自称“永远不赚最后一个铜板”的地产商李嘉诚，其控制的长和系公司自 2013 年年中便开始抛售国内不动产，8 月以 26 亿元出售广州西城都荟广场等项目、10 月以约 70 亿元出售上海陆家嘴东方汇经中心、12 月以预计 30 亿元出售南京国际金融中心大厦。2014 年 1 月 11 日，李嘉诚家族旗下上市公司电讯盈科公告拟售北京三里屯电讯盈科中心……在短短数月内，李氏家族出售了价值约 200 亿元的内地物业。除抛售内地物业外，李氏家族也通过其他方式减持在港资产，如通过资本运作，长江实业减持嘉湖银座近 70% 的股权。作为“精明”港商代表的李嘉诚一向被视为投资风向标，其频抛物业的做法正源于对未来市场的判断。以致于万科董事会主席王石发声：“精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业，这是一个信号，楼市要小心了！”

无独有偶，2013 年 10 月，香港豪宅市场便出现第一波降价潮。新鸿基的豪宅项目天玺推盘优惠幅度接近 3 成；由会德丰、新世界发展和港铁联手推出的新盘“TheAustin”折扣率最高达到 19%。随着今年长和系加入降价行列、新鸿基加大降价力度，将会导致未来更多开发商降价开盘。

## 资金与楼市高度相关，流动性紧缩成港市紧箍咒

在联系汇率制度下，港元汇率与美元挂钩，在美国超低息环境支撑下，大量热钱涌入。据统计，自美国 2008 年推出多轮量化宽松（QE）措施以来，香港房价由 2009 年起连续五年上升，累计涨幅达 110%。自去年开始，美国开始缩减买债规模，量化宽松政策退出日程也渐行渐近，流动性收紧的预期愈发强烈。随后的 2013 年香港楼市成交出现明显回落，根据香港土地注册处公布的数据显示，去年香港所有种类楼宇买卖合同较 2012 年下跌 39%。2014 年 1 月 28-29 日的美联储货币会议宣布削减 100 亿美元 QE 计划，自 2 月起将再削减 100 亿。美国经济温和复苏、就业持续改善没有改变，QE 削减就将会继续，未来势必会有外资持续大规模流出。

一直以来，流动性、失业率、房屋供应和负担能力 4 个因素左右着香港楼市的方向，香港购房按揭利率为 2.2%，购房者可借助高杠杆支撑高房价。现如今热钱撤离，流动性收紧致使市场利率上涨，将大幅提高购房者负担，从而抑制购房冲动。过去 1 年间通过调高印花税都不能压制的房价，如今在美联储缩减 QE 规模和内地资金同样趋紧、开始回撤的背景下已开始大幅下调。

## 需求收缩与资金收紧相纠缠，国内市场年内难言乐观

香港楼市相比国内市场历经洗礼，更加成熟，信息传导机制更加健全，应对风险的反应也更具前瞻性。自去年以来的香港楼市降价风波足以让依然沉浸在丰收喜悦中、憧憬规模大幅增长的国内房企提高警惕。今年 1 月份的国内市场表现足以说明问题，多数城市成交遇冷，环比、同比均大幅下降，从 CRIC 统计数据来看，深圳同比下降 72%，广州降幅为 54%，环比去年 12 月降幅也在 30% 以上，北京同比降幅 49%，上海同比降幅约 31%，杭州、成都、宁波、南京、苏州等地成交量降幅同样显著，除了传统春节淡季因素外，需求收缩与房贷紧张的影响则更为重要。

首先，一线城市和热点二线城市限购限贷等措施短期难以退出，适当延迟改善性需求释放及抑制投资性需求，仍将是 2014 年的主基调。对政策支持的主流刚需而言，符合限购政策、有购买意愿和支付能力的在 2013 年已经充分释放；去年房价攀升和年底的限购收紧又将残存的刚需阻挡在市场大门之外。其次，国内经济增长趋缓，居民收入水平尚未明显提高，购房者仰仗的房贷减少以及利率上升使得支付能力普遍受挫。在 2014 年货币政策没有放松迹象的情况下，这种制约恐将持续。

一面是市场需求的萎缩，这厢则是资金面收紧导致支付能力受挫，2014 年国内房地产市场难言乐观。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。