

Real estate

内地热钱蜂拥而至 香港楼市持续“高烧”

热钱来袭! 香港和内地的楼市又被热钱搅起, 显得动荡不安。首先是内地热钱大举进攻香港楼市, 炒高楼价, 引发泡沫担忧。而现在, 赌人民币升值的海外热钱也正以各种隐蔽的形式渗入到内地房地产市场, 给正在调整中的中国楼市增加了更多不确定因素。

◎记者 刘伟 ◎编辑 王晓华



香港是国际资本、全球富豪云集的地方, 而2009年, 内地热钱和富翁却成为香港楼市的主角。统计数据显示, 今年以来, 由于内地热钱的不间断涌入, 香港的普通住宅楼价累计已经上升28%, 香港豪宅市场“天价”不断被刷新, 结构性泡沫已经成为公众讨论的话题。虽然特区政府频频做出动作以示“降温”, 但却并未能阻止内地热钱持续炒楼的热情。

不断刷新的香港“天价”豪宅

目前香港的楼价已回到去年中的水平, 其中豪宅价格更高于1997年的高峰水平。另据中原地产统计, 截至9月份, 今年2000万元以上住宅成交宗数达1656宗, 约占整体物业成交约2%; 成交564.3亿元, 超越08年全年, 为近5年次高水平; 成交量仅低于07年楼市高峰期的全年2398宗。

而在09年的香港豪宅市场, 名流香港购置豪宅刷新“天价”纪录的声音不绝于耳。

腾讯董事局主席兼CEO马化腾年初斥资1.6亿港元在香港购买豪宅。该豪宅位于渣甸山名门, 马化腾将三座57及58层复式户型悉数买入。

体操王子李宁一家三口被香港媒体发现住在香港南区豪宅之王香岛道33号一间约600多平方米的三层独立屋, 市值3亿港元。

据香港媒体报道, 阿里巴巴主席马云, 年内以3亿港元, 购入嘉里建设位于中半山地利根德里的Branksome Crest顶层连泳池特色复式户。

就在市场惊异于刚刚刷新的豪宅“天价”纪录时, 日前, 一名中国内地神秘富豪以4.39亿港元买下香港岛半山干德道39楼盘68楼A室一栋公寓, 创下了世界纪录。

炒楼——内资热钱不可小觑

香港本地资金是参与房地产市场的重要组成部分, 但不容忽视的却是内地源源不断涌入的“热钱”。和外资热钱不同的是, 内资热钱主要热衷于楼市, 而外资热钱则更希望通过“热钱跳板”来参与内地经济的复苏和人民币升值。

那么, 到底有多少内地热钱在参与香港楼市? 统计数据显示, 09年以来, 中国内地买家占香港住宅市场成交量的11%。内地买家对每单位1000万—2000万港元的物业最感兴趣, 占总成交量的16%; 分别有13%和12%的内地买家购入500万—1000万港元及2000万港元以上单位物业; 500万港元以下单位只占4%。另据中银香港最新研究报告, 目前进入香港楼市的内资资金, 约占全部成交金额的5%—10%, 以2008年住宅成交金额3400亿港元计, 内地资金达到170亿—340亿港元, 而且这些资金主要都集中在豪宅市场。

市场分析人士指出, 事实上, 目前参与香港豪宅市场的内地热钱比例已达到两到三成, 而且有进一步走高的迹象。

“内地涌港的热钱基本上由四部分资金构成”农银证券(香港)分析师郭信麟指出, 首先是今年在内地股市和楼市赚到钱的投资者。今年初以来, 上证指数上涨了一倍多, 在这其中获利了结的一部分投资者将目光投向香港楼市。由于香港证券市场与内地证券市场有一定差别, 很多内地投资者不是很熟悉, 更多的内地热钱把目标锁定在楼市。另一方面, 内地一线城市楼市从09年初以来也有了较大涨幅, 再向上的空间已经不是很大, 而同期香港的楼市却由于资金的追捧楼价迭创新高。恒地(香港)主席李兆基在今年7月下旬时表示, 香港楼市年内会有5%—10%的上涨空间。而同期内地股市出现转折, 楼市也接近高点。由于更看好香港楼市, 很多在内地楼市中获利的投资者便将目光投向香港楼市。

第二部分是内地特别是珠三角地区的实业家, 由于出口受阻, 海外订单大量减少, 同时也出现了“用工荒”。在此情况下, 很多实业投资者关闭工厂, 将资金从实业领域撤出, 转而投向临近的香港房市。

第三部分是一部分在内地投资的港商, 受市场不景气的影响, 这部分投资者纷纷撤资, 回港“炒房”。

“第四部分投资者, 就是进行投资移民的内地投资者。这些投资者基本上是内地富豪, 但由于偏好香港的环境, 或者是为了让子女有一个香港身份, 以期获得更好的发展空间。”郭信麟指出。统计数据显示, 香港于03年10月推出投资移民计划以来, 共有4350人获批, 总共为香港带来308亿港元。据香港入境处资料显示, 获批人士平均每人投资额达708万港元, 高于计划规定最少的650万港元。在各类制定投资项目类别中, 投资房地产的达28%。

监管层“降温”热钱“热情”不减

不断刷新的豪宅价格不但引爆了香港豪宅投资热潮, 而且引起了香港民众对豪宅天价“传染”普通住宅的一再担忧。

香港特区政府行政长官曾荫权在10月中旬出席特区立法会答问大会时则表示, 目前普通住宅与1997年的高峰期仍相差约25%, “暂未见到一个明显的泡沫”。就在以上言论发表后不久, 香港金管局10月24日宣布, 收紧2000万元或以上住宅物业按揭成数上限至6成, 低于2000万元物业按揭按实际贷款额不得超过1200万元, 实时生效。10月27日, 香港特区政府财政司司长曾俊华会晤10多名地产商, 表明政府会在必要时对楼市采取果断措施。

监管层从开始的宣称“无泡沫”到几周内又是收紧按揭, 又是找会晒地产商, 这无疑给市场传达了一个信息, 那就是——市场确实是需要“降温”了。

在监管层频出监管措施的情况下, 日前香港举行的物业拍卖会上, 拍卖方推出的5项贵重豪宅因缺乏竞拍, 遭拍卖负责人收回。另据最新消息, 香港楼市成交呈现降温迹象。地产界预期, 至明年初, 成交量会比今年9月萎缩逾30%, 二手楼价则会明显回落。

但值得注意的是, 监管层的举措并未阻止热钱涌港的热情。最近的数据显示热钱依然加速流入香港, 银行体系总结余至10月30日已增加至2483.9亿元, 逼近今年5月18日的2,531亿港元的历史最高纪录。据统计, 本月金管局已累计向市场注入871.88亿港元, 为今年来的最高月度纪录。而港元兑美元截至11月3日早盘仍维持于7.7502水平, 与融资及强有力保证只有一线之距。有分析人士指出: “短期来看, 热钱还会持续流入, 虽然监管力度不断加大, 但这并不影响投资者炒楼的热情。”

香港内房股“远离为宜”?

◎记者 刘伟 ◎编辑 王晓华

香港股市不断创新高, 源源不断涌入香港市场的热钱更是将恒指一路推上22000点高位, 种种迹象都表明香港市场“不差钱”。然而, 在如此好的市场氛围中, 赴港上市的内资房地产企业却连连失利。继卓越置业上市搁浅之后, 前日, 禹洲地产破发, 继而明发集团宣布延迟上市, 并决定降价逾三成重新发售。

市场不差钱, 内房股却遭冷遇

截至10月30日, 香港银行体系总结余为2483.9亿港元, 逼近今年5月18日的2,531亿港元的历史最高纪录。分析人士指出, 热钱流入可能会持续一年, 至于香港银行体系结余, 预计仍会维持于2000亿元至3000亿元的水平, 这将保证充分的流动性。

同期, 恒生指数已连续十四周收于2万点上方, 两个月来累计涨幅接近2000点。

但另一方面, 虽然内地楼市年内不断升温, 香港市场也“不差钱”, 内地房地产股在香港的IPO之旅走的却并不顺畅。

10月以来, 在香港启动IPO的内资地产股, 包括恒盛地产、恒大地产、卓越地产、福建明发、厦门禹洲等。然而, 这批内地房地产企业在港招股的情况却并不理想。前日, 禹洲地产成为第二个破发内资地产股, 计划在月初挂牌的福建明发, 目前公开发售的认购率尚不足一半; 上月挂牌的恒盛地产则在上市首日便破发; 宝地产更是将认购价格下调30%左右才完成融资。

港资已经“远离”内房股

“自中国中冶9月在香港市场

破发后, 匹克体育、华南城控股、恒盛地产、和宝龙地产等个股也跟着跌破地板价, 显示香港自己炒新的热情开始下降。事实上, 从这一段时间开始, 香港市场的资金已经开始远离中资地产股。”国泰君安(香港)地产分析师姚毓表示, 随着市场炒新热情的下降, 投资者逐渐趋于理性。

对比之前上市的恒大地产, 虽然恒大获得超额认购, 但这是建立在集规模缩小一半, 认购价格大幅下调的基础上的。这样的定价, 给上市后的价格留下很大的上涨空间。

“而卓越地产作为深圳最大的非政府商业地产发展商, 公司06—08年的税后纯利分别为人民币2.06亿元, 3.24亿元, 1.85亿元, 起伏涨跌受中国宏观经济及地产周期波动影响很大。此次卓越IPO发行价格对应09年预测市盈率37.7—46.7倍, 比目前香港上市中资地产龙头中国海外、华润置地的平均估值水平高出约1倍。由于09年中国商品房销售基数太高, 预计2010年全国新房销量将同比下降20%, 为中资发展商2010—2011年的盈利带来不确定性。市场普遍不认可其过高的市盈率及发行价格, 所以卓越此次IPO失败是在预料之中的。”姚毓指出。

卓越置业只是其中一个特例, 市场传来的声音表明, 目前香港市场并不缺钱, 但是新股市场逐渐趋于理性, 投资者更加注重基本面。因此, 对于目前估值过高的内资地产股, 资金的选择是“远离为宜”。姚毓表示: “基于09年中期业绩数据及最新的市场调研, 我们认为大部分中资发展商2010年的盈利已基本锁定, 但2011年后面临诸多不确定因素, 缺乏盈利可见度。因此, 我们将建议沽出大部分中资地产股。”



海外热钱来袭

内地楼市泡沫预期加剧

◎记者 于兵兵 李和裕 ◎编辑 王晓华

“目前来看, 热钱进入楼市的总量没有去年年初时大, 但是势头很难说, 有可能会上升的。但是目前说这个话题又触及了政策的敏感性, 毕竟, 热钱大量流入会对股市和楼市继续升温形成预期, 这是政府监管部门不愿意看到的局面。”一位多年研究热钱的专家告诉记者。

那么, 究竟有多少热钱流入中国楼市, 又对楼市泡沫产生多大影响呢?

日前, 央行发布最新统计数据, 前三季度国家外汇储备增加3266亿美元, 第三季度增加1488亿美元。其中仅9月份, 外汇储备就增加618亿美元, 而一季度外汇储备增加只有77亿美元。在大量增加的外汇储备中, 不可解释来源的热钱占比直线上升。

一般来说, 贸易顺差及外商直接投资是外汇储备增加的主要原因。数据显示, 2009年9月末我国外汇储备余额达22726亿美元, 其中三季度大幅增加1410亿美元。而三季度贸易顺差为393亿美元, 外商直接投资为208亿美元, 两项数据之和与三季度1410亿美元的外汇储备新增余额相差了810亿美元。剔除投资收益和汇兑损益, 同时考虑到对外投资引起的资金流出, 中金报告认为, 三季度不可被解释的资本流入或超过500亿美元。

这一说法得到包括花旗银行在内的一些研究机构的基本认同。继去年下半年热钱净流出中国境内之后, 又一波热钱来袭的趋势已经十分明确。一位港资设立在内地的房地产投资基金经理告诉记者, “在国际投资市场普遍不景气的情况下, 中国经济是一个概念, 中国城市化带来的房地产升值是一个概念, 人民币升值又是一个概念, 多种概念助推, 外资加大楼市投资砝码是可以理解的。”

广东省社科院产业经济研究所副所长黎友焕告诉记者, 热钱投资楼市不会走常规的基金途径, 而是变化成各种身份, 与境内公司合作, 或贷款给企业, 或直接收购物业。“这些热钱进来时可能以贸易公司或咨询公司身份出现, 通过制造一些假的服务合同来换汇, 换得的人民币用于投资境内楼市, 收益则有可能通过地下钱庄汇出。”一位金融专家表示, 这些做法因为脱离了境内监管部门的监管而变得不可控, 进而威胁金融安全。

在目前的一、二手房市场, 热钱直接投资购买物业的迹象并不明显, 但根据易居中国分析师薛建雄的介绍, 如果热钱已经变化成人民币身份, 如果再找到境内购房人为替身, 那么外资投资的占比可能比表面上升很多。

薛建雄介绍, 目前境内房价超出绝大多数刚性需求的承受能力, 而主要买家已经变成了二、三甚至五、六套房源的买家, 他们有的基于自用与投资之间, 有的只是单纯的投资。“此类买家看到好行情, 就会大举买进, 同时放出手上较老的房源获利套现; 行情稍一下滑, 就会停止买卖。这一买家特点导致了成交量的大起大落, 也成了房价易涨难跌的支撑。”薛建雄称。

对于热钱等外资形式投资中国楼市的风险, 薛建雄分析, 如果投资者吸取了05年和08年的投资教训, 近期楼市不太会出现大幅调整的局面。这种预期有可能导致更多热钱进入市场, 进而助吹楼市泡沫。“回顾05年的房价下跌, 主要是一些不理性的投机者持有太多房源, 在楼市调整时顶不住借贷压力而大幅折价抛盘。到去年的这轮房价下跌主要是开发商资金链紧张而折价抛盘, 投资者中仅为炒汇率差的韩国人低价抛盘。如果说目前的投资风险, 主要就是为应对泡沫而出台的宏观调控政策。”薛建雄表示。

“地王”出现对闲置土地有“倒逼效应”

◎克而瑞(中国)研究中心

2009年6月30日, 中化方兴40.6亿元拿下广渠路15号地块, 拉开了土地市场“地王”争夺的狂潮。各地频出地王的消息不断出现在各大媒体的重要版面。9月14日中海70.6亿元拿下长风地块, 成为中国“地王”。仅过了半个月绿地就以72.45亿元拿下上海徐汇区1960地块, 再次刷新“地王”纪录。媒体和公众舆论哗然: 是“地王时代”到来? 还是市场泡沫的开始?

让我们从媒体和公众的质疑声中冷静下来。单从企业来看, 中海、绿城等获取“地王”的企业, 均具有丰富的开发经验和合理的决策体系, 不会放任市场泡沫和风险损害企业的经济利益。因此, 在我们看来, 获取地王既是他们按照自己的产品体系理性思考的结果, 也是市场细分的必然。“地王”对现有的市场会有一些影响, 但不会出现过于剧烈的冲击, 反过来我们认为会有一个额外存量土地的倒逼效应。

企业的实力和能力决定了“地王”的出现

回顾每次“地王”交易的过程中, 参与的都是业内知名企业, 且积极参与竞拍的都是在高档住宅开发中具有相当影响力的企业。这些企业开发城市高档住宅具有明显的经验优势和品牌效应, 只有这些企业能做好城市优质地块、绿城玫瑰系列、保利国际广场、中海国际社区等都是这些企业中高档住宅开发的典型案例。同时企业前三季度销售业绩出色, 也具有获取地王的资金实力。

城市价差体系及小众市场需求推动各地“地王”的出现

中国房地产市场尤其是一线及二线城市出现了明显的结构性分化, 随着城市规模的扩大和级差地租体系逐渐形成, 城市内部必然出现价差体系, 高端、中端、低端等不同产品对应不同的价格体系。以上海为例, 2009年前三季度, 20000元/平方米以上的中高档商品房的成交面积占市场成交面积的20%, 而成交金额占市场总成交金额的42%。这么大的市场容量为企业的高档住宅开发提供了发展空间。这种空间不仅体现在市场容量和价格空间, 同时也体现在更多有购买力的高端消费群体。高档住宅小众消费群体对于高端项目的需求推动了企业对优质地块的追逐, 从而推动了城市地王的出现。

“地王”的出现不会对市场产生剧烈影响

我们判断“地王”的出现对于市场不会出现剧烈的影响。判断的出发点来自以下理由: 第一, 不是所有的城市都出现过“地王”, “地王”仅出现在市场发展成熟、成长空间大的一线城市和部分二线城市, 企业为了争取这些城市的发展机会不惜成本。第二, 不是所有的企业都愿意采用高溢价的方式在公开市场拍地, 这也决定了“地王”不是土地市场的主流, 土地市场没有脱离整个地产市场的发展大势。第三, “地王”本身就是城市内部出让的最优质土地, 而这些项目面对的是小众市场, 即使暂时对周边的市场价格会形成一定的拉动作用, 也不会从根本上影响整体市场的走势。

“地王”出现对闲置优质土地有“倒逼效应”

地王的出现为解决历史遗留的一些闲置土地问题提供了契机。现在的地王都落入了主要的企业手中, 他们代表了市场发展的主流方向。“地王”的出现有利于倒逼历史上在这些城市拿到优质地块但没有动工的企业加快动作。一方面地王的出现代表了业界对于市场发展的信心, 传递了市场健康上行的信号, 为闲置土地的开工建设创造了信心和舆论环境; 另一方面, 地王的出现给闲置土地留出了价格想像空间, 让土地拥有方意识到开工建设的利润保障, 这样也能促使土地拥有方加快土地的开工建设。

“地王”的故事还将继续, 面对“地王”, 少一些“泡沫”的质疑, 多一些理性的思考, 为市场健康、平稳发展营造一个理性的舆论环境。