

香港住宅市场热度不减 调控措施难阻房价上涨

MG huanyuju.com/articles/香港住宅市场热度不减-调控措施难阻房价上涨-100385

眼下火热的房地产市场并无放缓迹象。业内人士预测，未来两年豪宅价格将继续上涨10%。

JENNIFER WANG初刊于 2018/06/18|环域居|

去年11月，香港的超高端住宅价格达到峰值，当时一位买家在全市制高点——太平山顶(The Peak)某楼盘买下两个相邻的单元，合计出资11.6亿港元，相当于每平方呎13万2060港元，一举打破公寓单位售价的世界纪录。

但对许多业内人士而言，这一消息并不出乎意料。

香港中文大学房地产及金融助理教授Maggie Hu说：“香港有望超越摩纳哥，成为全球房价最贵的地方。”

根本原因是可开发用地的供应有限。胡说：“香港仅有6.9%（或77平方公里）的土地被划分为住宅用地，其中约有一半分配给了低密度的乡村居民点，而这部分土地难以在房地产市场上进行交易。”她补充道，“郊野公园和自然保护区约占全市总面积的65.8%，相比之下，住宅用地显得微不足道。”

更多资讯: [探秘全球顶级度假地](#)

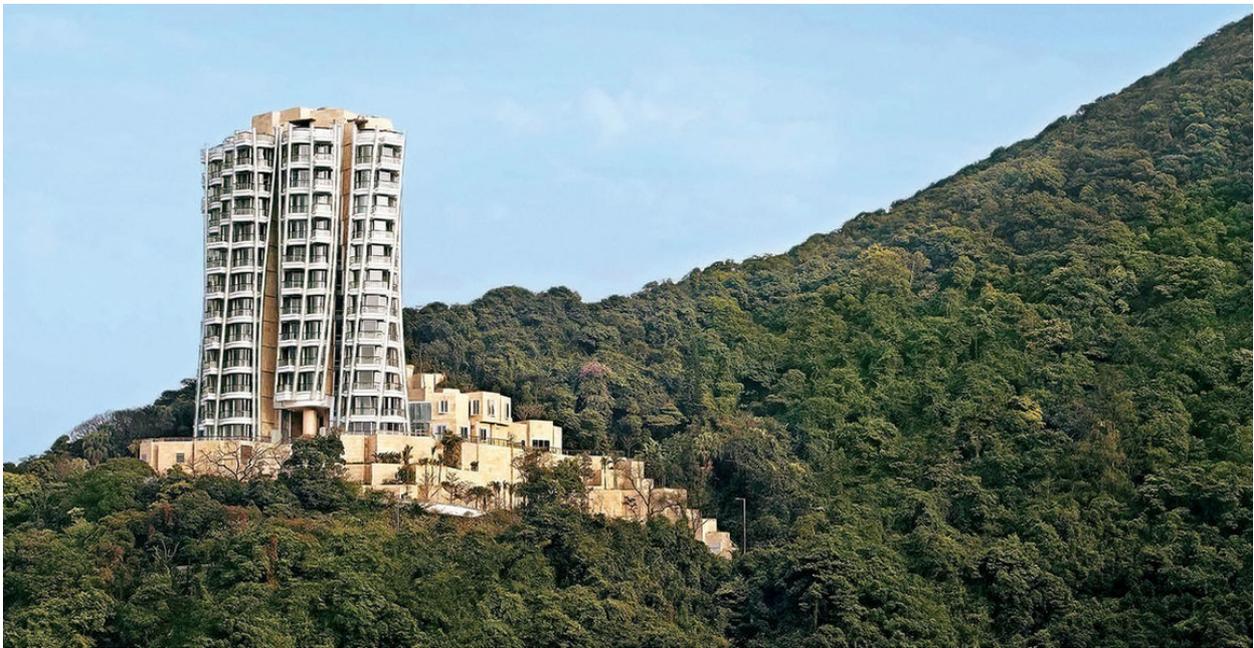
香港大学房地产与建筑学院院长邹广荣(Chau, Kwong Wing)表示，变更土地用途绝非易事。

他说：“改变土地利用格局将面临来自各有关部门的巨大政治阻力。正是因为人们知道这是一个难以解决的问题，他们才急于进入市场，而且深信房价会继续上涨。”

仲量联行香港分公司研究部主管马安平(Denis Ma)说：“自全球金融危机最严重的时期以来，香港房价已经翻了一倍有余，目前正处于历史最高位。”

与此同时，特区政府差饷物业估价署报告称，2017年全市住房空置率仅为3.8%，较2012年的4.3%有所降低，推动了整体房价同比上涨12.5%。

根据莱坊国际发布的《2017年全球城市住宅市场报告》，香港是全球房价上涨最快的市场之一，去年的年增长率为14.8%，与2016年7.4%的同比涨幅相比显著提升。



图中的12层豪华公寓楼傲璇由建筑大师法兰克·盖瑞操刀设计，包含香港一些最昂贵的住宅物业。

Swire Properties

政府降温措施收效甚微

为了抑制过热的楼市，政府官员已将住房可负担性问题列为工作的重中之重，并出台了一系列降温措施，包括上调印花税率至15%（外国买家适用于30%），引入更多的限制性融资条款，并推动将更多的工业用地和农田转化为住宅用地。然而，由于房价在近两年来每月都环比上升，许多人不禁询问房价疯涨何时停歇。

专家一致认为，这一天不会很快到来。

马指出，实际上，这些降温措施非但没有遏制房价上涨势头，反倒因关闭二手房市场使情况变得更糟。自2009年政府出拳打压购房需求以来，二手房成交量已经削减一半。相比之下，房价却暴涨近85%。

高力国际香港分公司研究部董事石峰(Daniel Shih)称，总体上，政府的降温措施并未减缓市场步伐。他指出，去年住房成交量同比增长13%。

石说：“我们预计，2018年房价将有至多10%的涨幅，其中豪华物业将升值3%到5%。”他补充道，“我们预测，截至2020年房价不会迎来重大调整，因为供应短缺问题仍然悬而未决，而且在2019年下半年以前，实际利率不会由负转正。”

几乎没有什么能够阻挡财力雄厚的大陆买家和本地居民在享有优良营商环境的香港进行投资置业。目前，当地失业率处于20年来最低水平（1月份数据为2.9%），奢侈品销售增长10.4%，出口额增加18.1%，而且通货膨胀率保持恒定。

莱坊国际总监兼大中华区研究和咨询部主管纪言迅(David Ji)指出，另一大推动因素是强劲的股票市场，2017年香港恒生指数大涨36%。他说：“这产生了一种财富效应，人们希望把资金投入房地产市场以锁定获利。”

未来几年房价将持续上涨

豪宅市场降价的可能性更小。纪预测，到2018年底，豪宅价格将上涨8%。

他说："对富人来说，香港有许多极具吸引力的地方，进而推动了持续性需求。这里是一个适宜商业和投资的主要金融中心，同时也是一个活跃的买方市场。他们可以获得良好的生活方式，而且有机会接触其他精英和富豪。"

更多资讯: [旧金山近八成独户住宅成交价高于挂牌价](#)

苏富比国际地产香港子公司List Sotheby's International Realty首席运营官陈苑(Binoche Chan)表示，超高端住宅市场的需求非常强劲。她说："在许多富裕的本地居民和大陆买家看来，如果他们想要投资房地产，香港绝对是一个必去之地。"

她补充道，不少永久居民还利用一次性4.25%的印花税优惠政策，来购买首套2000万港元及以上的豪华房产，而且即使他们此前通过公司购置其他物业，这一政策仍然适用。

根据仲量联行提供的数据，豪宅价格涨幅居前的社区包括太平山顶、跑马地/大坑和西贡)等。近三年来，这三大区域的涨幅分别为27.8%、32.6%和29.3%。



西贡是全市房价上涨最快的地区之一。

Getty Images

石表示，买家信心的转变可能是导致房价下跌的唯一因素。他回忆起，2015年人们对加息的担忧导致房价骤跌10%。

与此同时，马预测未来两年豪华物业的资本价值将增长10%，而超高端市场的表现有望超出预期。

他说："尽管房价一路看涨，但我们相信仍有进一步增长的空间，尤其是价值1亿港元及以上的超高端住宅市场，因为这类房源的数量极少。"

本文最初发表于《环域居》杂志6月刊。