

分析称香港房价下跌是前兆 内地楼市难逃重挫

【阿波罗新闻网 2014-03-01 讯】

港房暴跌再现大陆楼市堪忧

相信人们对于1997年下半年爆发的亚洲金融风暴带给香港楼市灾难性的后果记忆犹新：房价猛烈下跌，大量中介代理行关门，港人所购房产成为负资产的比例激增，惨况持续数年，房价竟然跌去60%，哀鸿遍野。最后导致社会不稳，出现大规模示威游行，特首被迫换马。

但很少有人研究那次香港房灾对大陆房地产市场的影响。客观地说，当时由于大陆的经济相对封闭，金融大鳄们无法像在东南亚国家和地区那样兴风作浪。因而亚洲金融风暴对大陆经济、房地产的影响相当有限。加上1998年大陆取消福利房分房，购买商品房的市場大爆发，房地产步入了长达十多年的大牛市。香港房灾在大多数人看来如同隔岸观火。

其实，这个表象掩盖了一个事实：香港的房灾对大陆的局部地区同样带来了近乎灾难性的影响，这就是毗邻港澳的深圳、广州地区。深广房地产市场在1997年至2004年数年间，一直与全国大陆市场不同步：全国房价稳步上涨，而深广房价则是随着香港房价的下跌而不断地向下调整，寻求支撑。当香港房价从最高点跌至谷底、跌去60%之时，深广房价整体跌幅高达50%左右。以广州五羊新城著名的“八景”高尚社区为例，房价从万元跌至四五千元。

近期，香港房地产市场负面新闻频繁不断：屯门两幅住宅地块标价以每平方英尺2000余港元的低价售出，创下该地块十几年以来的最低价；元朗一楼盘最近一期的报价是每平方英尺约9200港元，而去年3月该楼盘的开盘价则高达每平方英尺1.71万港元。两者相较，降幅几乎以减半论，成交惨淡，热门地段流标，不一而足。其情其景，与1997年下半年以来的房灾前期有着惊人的相似。

与当年情势相似的是深广楼市。当年深广楼市晚香港楼市半拍。当香港房价暴跌之时，深广房价并不是同步暴跌，而是出现紧缩、滞胀、观望，只有少数先知先觉者降价促销，抛售，撤离。现在的情况也正是如此。据南方都市报报道，广州今年1月楼市环比虽然量价齐升，但涨幅减缓，十区两市同比价格下跌2.4%。而近日，据广州媒体最新的60个楼盘价格大调查发现，4个楼盘上涨，8个楼盘降价，多数楼盘按兵不动，而成交量均大幅萎缩。与去年同期价量齐升相比，已不可同日而语。

但是，此次香港房灾的影响与当年最大的不同是，它所关联，影响的范围已经不是深广局部地区，而是全国范围了。以另一个一线城市北京为例，1月份北京市商品房住宅共成交6908套，成交面积74.42万平方米。成交面积、成交套数环比、同比均萎缩了四至五成。据有关部门监测显示：全国43个主要城市住宅市场交易情况，超过九成的城市楼市成交量环比下降。这表明现在全国的楼市与香港、深广基本上一体化。所不同的只是时间快慢、幅度大小的区别。不同城市地区情况不一样而已。大陆从近年“鬼城”迭现，到三四线城市与一二线城市分化，到近期有的城市向公务员下达推销商品房指标，恒大集团内部文件要求全体员工优惠促销全国各地楼盘，以及杭州有楼盘降价引起原购房者冲击售楼部，推倒沙盘，兴业银行(9.12,-0.05,-0.55%)下发通知，将地产夹层融资与地产供应链融资暂停至3月底，等等，无不表明全国楼市已经无法置身度外，正处于重挫前奏。

港房暴跌再现、大陆楼市重挫难逃的根本原因在于经过多年经济全球化，中国大陆经济与世界经济，当然也包括香港经济的融合程度加深，海外资本的一举一动都牵一发而动全身。美国量化宽松政策的退出、人民币汇率连续走低，对包括中国在内的新兴市场的资金撤离，加剧了国内持续的紧缩货币政策带来的钱荒。以亚洲首富李嘉诚为代表的海外资本大规模从大陆、香港撤出，更是使两地同病相怜，雪上加霜。

大陆楼市重挫难逃，还有其深刻的内在原因。我们依然确定中国经济处于长期上升的通道之中。在经济长期向好、城市化没有完成之前，中国房地产的长期向上趋势也不会结束，但其过程也不可能一蹴而就。如股市牛市中会有小熊出现一样，已经走了十多年大牛市的房市、已经升了数倍的房价，出现一次时间超过人们预测、房价跌幅超过人们预想的大调整是非常正常的。房价短期升幅过快、国民经济增速跌至低谷、结构调整等等为楼市调整提供了内在需求，海外资本的撤离、人民币连续大幅贬值或许只是压垮骆驼的最后几根稻草。

暂且无法预测这次调整的长度和深度。但是历史的经验值得我们参考：首先“大涝之后有大旱”。股市可以从6200点跌至1600点，当年港房可以跌去六成，时间上看，当年港房调整到2004、2005年，长达六七年，股市更是从2007年至今尚在2000点附近挣扎；其次，各地调整应有很大差别。我们认为，一二线城市调整会相对小一些。特别是北上广深一线城市，有着全国性的巨大刚性需求，理应相对安全；其三，大陆楼市与香港楼市有个时间差，如何利用这个时间差调整自己的策略，是开发商、银行、购房者、政府共同面对的紧迫课题。其四，丢掉幻想，准备斗争，不要心存侥幸心理。覆巢之下，焉有完卵。港房暴跌再现，楼市重挫难逃。五十步笑百步者必祸及自身。

阿波罗网责任编辑：楚天 来源：华夏时报

本文URL: <http://www.aboluowang.com/2014/0301/376288.html>

【郑重声明：新闻和文章取自世界媒体和论坛，本则消息未经严格核实，也不代表《阿波罗网》观点。】