

关注度

李宁、马云、马化腾、许家印……

香港过亿豪宅七成买家来自内地

“豪客买楼不贵不买，不靚不买，不是名牌不买，好像女人买手袋”
上海近现最新天价豪宅，每平方米24.6万元，总价过亿

不贵不买

据香港房产交易机构统计，2010年香港登记在案的250宗逾2000万以上的豪宅成交记录，比前年增逾四成。其中超过1亿港元的“天价”成交，更比前年飙升近两倍。

对于内地富豪蜂拥至香港买楼，曾焕平认为，主要原因有3个，首先是由于港元持续走低，导致人民币和港元汇率不断变化，在香港购买房地产，相当于在人民币基础上打了“八折”。其次，香港贷款利率相对较低，仅2%，香港的买卖都是实名制，购买程序和信用记录比较透明，交易相较内地更为活跃。最后，由于香港在教育、医疗、消费等环境的优势，也吸引更多内地富豪阶层在港置业。

据悉，虽然大多数内地客买房后并不长居香港，但也极少有人是以纯粹投资或出租为目的，多数都是自住和空置。

由于香港房屋买卖全部采用实名制交易，因此不难查阅在港购买豪宅的内地富豪名单。恒大地产主席许家印2010年曾在香港布力径以4亿港元购入一套大房子，每平方米楼价达60多万港元，创下当时香港山顶洋房最高价纪录。

除了上市公司高层以外，神秘的民间资本同样是购买香港豪宅的主要力量。今年上半年，一名叫黎嘉敏的内地女士以3.45亿港元刷新九龙最贵住宅纪录的九龙站凯旋门顶层。

香港恒基地产主席李兆基曾用“女人买手袋”来比喻内地富豪到香港买楼的心态：“豪客买楼不贵不买，不靚不买，不是名牌不买，就好像女人买手袋，要买几十万元一个的才高兴，几百元的根本看不上眼！”

中国内地买家的大手笔“豪掷”，也许正在改变香港及其他亚洲城市的高档住宅市场的格局。

“我们统计过一个数据，在香港购买总价1000万港元房屋的内地买家，占整个购房人群的20%，购买2000万港元房屋的内地买家占30%，购买5000万港元房屋的内地买家占40%，超过1亿港元顶级豪宅的内地买家占70%。”

21日，仲量联行香港董事总经理兼资本市场部主管曾焕平透露，随着不断上市的公司为内地带来新富阶层，内地富豪已经逐渐成为香港豪宅的主要消费人群。

内地人买走香港四成豪宅

21日，香港中原地产公布统计数据，香港四成豪宅被内地人购买。业内人士分析，这是因为内地楼市上涨乏力，游资重新寻找新的升值空间。

香港中原地产研究部联席董事黄良升指出，2011年上半年内地买家继续流入香港中小型住宅市场（价值1200万元以下），其中一手市场占宗数比例21.5%，二手市场占宗数比例7.3%，连续五个半年度上升。

随着今年第二季度发展商加快推盘，上半年占宗数比例将会上调。其中内地买家仍然高度集中于豪宅市场和一手楼市。一手豪宅占宗数比例38.1%，二手豪宅占22.0%。

虽然香港取消了投资移民涉及房产，但内地购房者依然热衷于在香港置业。据此也能看出，目前内地资金依然宽松，楼市调控也依然需要继续，否则一旦放松很可能出现快速反弹。

在香港，何为豪宅？

高力国际亚洲研究及咨询行政董事卢永辉21日介绍，在香港超过100平方米的房子就是豪宅，山顶、半山、南区、跑马地及港岛东是豪宅分布密集区。此前有业内人士称，香港一般将总价1200万港元以上的住房定义为豪宅。



▲许家印 2010年购入布力径一套大房子 价格4亿港元



▲马云 2007年购入半山Branksome Crest顶层连天台泳池大宅 价格2.82亿港元

香港豪宅大涨8.3%

在香港本土人士以及内地客的购买热情下，香港楼市今年中等房屋均价已经超过每平方米10万元人民币，超过1997年历史最高点。

但曾焕平认为，这一价格并不算离谱。由于香港房屋的供应量非常少，香港房价将在一段时间内继续走高。

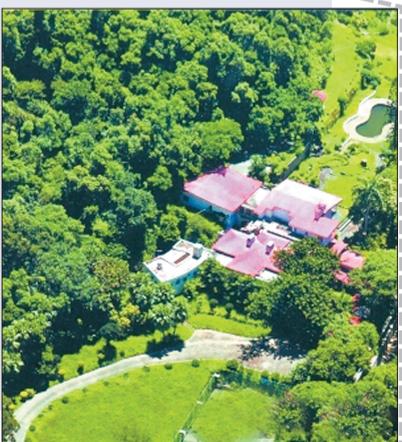
尽管楼价居于历史最高位，但曾焕平认为香港楼市不存在泡沫。“1997年，楼市投资陷入疯狂阶段，曾经出现过一套房屋一天转手5次的情况，但如今大部分购买还是为了自住和投资保值的目的，没有短期转手情况。”

对于内地富豪在香港不断置业，香港本土居民多有怨言，认为是内地客炒高了香港房价，也有不少人士提出应该限制内地人在香港置业的类型。但由于香港崇尚自由贸易，因此香港特区政府暂未对内地的购房者提出套数的限制。

2011年第一季度，内地一线城市豪宅销售活动仍然保持低迷，其主要原因是受物业税试点以及政府禁止已拥有两套住宅的市民购买第三套房的政策影响。但是，这些城市的豪宅售价总体仍然保持平稳或略有上升。其中，上海的豪华公寓资产价值环比微升0.4%，北京市场则达到3.2%，而香港的豪宅环比大涨8.3%。



▲李宁 2006年购买600平方米的香岛道33号大屋 价格1.5亿港元



▲马化腾 2009年分别购入石澳道13号大屋和渣甸山3座顶层复式 价格分别为4.8亿港元和1.6亿港元

豪宅市场“高烧”难退 “未来一年租金料升15%”

据知名地产代理机构高力国际6月21日发布的数据，5月香港豪宅平均月租金升至每平方米47.3港元（约合14.2元人民币/平方米/天），按季增长4.2%，比2008年7月高峰期还高2.2%。

对于近期香港豪宅租赁市场的火爆，高力国际亚洲研究及咨询行政董事卢永辉认为，这与经济持续复苏，市场气氛向好有关：“企业正积极扩充及落实招聘，带动住宅租务市场增长；在海外雇员陆续来港就职的效应下，香港豪宅租金屡创新高。”

据高力国际住宅租务部董事朱秀珍介绍，目前在港海外雇员数约35万，当中七成会成为香港豪宅租户，此类需求占到香港豪宅租务市场的八成。

卢永辉预计，在经济向好及通胀背景下，预计未来一年香港豪宅租金料升15%，但豪宅价格升幅料收窄5%~6%，租金回报率预期由目前约2.2~2.5厘水平，提升至2.7~2.8厘水平。

上海现天价豪宅 每平方米最贵24.6万元

北京钓鱼台7号院事件刚刚平息，上海又悄然出现天价豪宅。据报道，位于上海松江的别墅项目佘山月湖山庄近日悄然推出每平方米24万元的房源报价，这是目前可查到的上海单价最高住宅。

据上海网上房地产信息显示，佘山月湖山庄于6月11日获得预售证，此番推出房源55套，主力面积为297~503平方米。其中最贵的一套房源，位于洞泾镇林荫新路255弄100号，网上报价达每平方米24.6万元，按其436.94平方米的面积算，总价为1.075亿元。

据了解，佘山月湖别墅一期早在2004年就已开始销售，总共推出的近20栋别墅合同成交均价仅为每平方米17139元。如果以目前最高的每平方米24.64万元计算，该楼盘在7年时间里售价飙升了13倍。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔认为，佘山月湖山庄部分房源24万元的单价，与其项目价值是否符合尚需经过市场验证。

综合《第一财经日报》《东方早报》报道