

10年涨了20倍 澳门楼市堪称“奇葩”

澳门4月份楼市均价每平方米超过13万澳门币(约10.14万人民币)

没有小区,也没有正常阳台,楼龄还超过10年,这样的房子均价超过每平方米7万元人民币,这就是澳门楼市一景。

证券时报记者 吴家明

在澳门,一套普通公寓售价都会超过数百万澳门币,令其成为全球房价最高的地区之一。即使内地楼市已经吹起一片冷风,与珠海一关之隔的澳门,楼市似乎还没有一丝冷意。

与博彩业和经济齐飞 澳门楼市一骑绝尘

澳门作为亚洲的拉斯维加斯,面积不到30平方公里,不及深圳市罗湖区的一半,人口也只有60万左右,但这座城市的活力却因博彩业的蓬勃而光芒四射。就在2014年一季度,澳门博彩业的季度毛收入首次突破了千亿澳门币,同比增长20%。2010年,澳门本地生产总值仅为2173.2亿澳门币,2013年就达到4135亿澳门币。

与澳门博彩业和经济齐飞的是当地房价。澳门氹仔的泉福新村现在均价接近9000澳门币,一套700呎左右的单位要价近600万澳门币(折合每平方米72000元人民币)。”安世地产业顾问谢理对证券时报记者表示,别看这房子看起来挺旧,格局也一般,现在却一房难求,放卖的人很少,月租金可以到12000澳门币。”

要知道这房子10年前才25万澳门币,10年涨了20多倍!”

经理面带无奈地说,作为一个澳门人,我也觉得房价涨得太快,而且根本停不下来,去年这个时候这里每呎才卖7000多澳门币。”

的确,这样的价格在内地不少城市可以买到高档豪宅,而在澳门,却只能买到相当普通的房源,很可能还是楼距很近而且不带正常阳台的户型。除了涨得快,澳门楼市也有其特别之处。在内地,商品房的土地年限一般为70年。但在澳门,发展商从政府手上取得年限为25年的“批租地”,盖楼之后卖给业主。25年到期以后,业主需向政府缴纳一笔续租费用。不过,谢经理告诉记者,这笔费用不高。尽管租期结束时政府可以收回,但暂时澳门还没有出现过此类案例。

近段时间以来,内地购房即便是利率最低的首套房贷款,能够申请到6.55%的基准利率已很难得。据谢经理介绍,在澳门贷款买房相对“幸福”很多,利率一般在2.5%至3.5%之间,不少澳门人会选择买一套物业并用租金还月供。

房价涨个不停 多为澳门人接盘

泉福新村其实只是澳门二手楼市的一个缩影,当地房价“翻倍涨”是常态,特别是自2008年金融危机后,澳门的房价开始大幅反



弹。如今,包括君悦湾等澳门在售新房基本上都超过每呎10000澳门币。澳门财政局日前公布的数据显示,4月份楼市均价每平方米(实用面积)更超过13万澳门币。今年前四个月,澳门住宅成交量达2906宗,较去年同期5006宗缩减41.94%,但每平方米(实用面积)均价101445澳门币,较去年同期上涨24.46%。

业内人士表示,此前市场担忧澳门楼价将受外围影响而下调,但经过一段时间的僵持后,澳门房价实际变动不大,今年澳门房价将维持高位横行走势,或还将上涨10%至15%。曾在澳门从事房产中介的陈经理认为,由于港珠澳大桥、澳门轻轨项目以及各大娱乐场所等不少大型项目都处在如火如荼的建设进程中,未来澳门经济依然有强劲的支撑,加上新房供应量不多,房价经过短期平稳后还是会继续涨。

为了应对过热的楼市,澳门特区政府也采取了楼市调控政策。在增加供应方面,由政府主导修建保障性住房,用以出租和出售,近期还通过了新的土地法和规划法,企图盘活更多土地。与此同时,澳门过去是“楼花”文化,很多楼盘还是地块的时候就被买走。但在去年澳门出台“楼花法”,要求发展商必须取得预售许可证后方可

销售,否则买卖合同无效,发展商也会被罚款,此举除了规范市场以外,更多是为了调控疯狂的楼价。

此外,在澳门特区政府意识到有外地炒家抬高楼市后不久,就颁布了一系列政策抑制外地人到澳门炒房的现象,包括外地人买房时还需缴纳总价10%的买家印花税——这一点让不少外地人望而却步。

不少本地居民抱怨,都是外地炒家炒高了房价。不过,澳门投资渠道不多,很多人的习惯就是买房子,高房价时代接盘的多为澳门本地人。”陈经理告诉记者,我过去接手的客户超过九成都是来自澳门本地。”

楼姐的双城生活

证券时报记者 吴家明

6月的珠海,酷热难耐。在拱北口岸前的广场上,在澳门从事园艺工作的楼姐跟随着人流,正准备过去澳门上班。

“澳门的房价涨得太离谱,我们这些打工仔的收入怎么都追不上房价的涨幅。”楼姐抱怨道。这也是许多澳门民众的心声。

“在澳门买楼?想都不用想,就算你打一辈子工都没有机会,只能寄希望于保障性住房。”楼姐说道,“5年前一百多万澳门币还能买套公寓,如今连停车位都买不到,虽然工资也在上涨,但在房价面前却显得苍白无力。”

官方数据也印证了楼姐的说法。澳门统计暨普查局公布的数据显示,今年第一季度澳门就业人口月收入中位数为13000澳门币。2011年一季度为9600澳门币,3年里增长36%,但澳门房价的涨幅远远不止这些。

一直和家人居住的楼姐因为小孩的出生,房子实在不够住,澳门的高房价和租金让她在去年选择到珠海买房。“跟深圳和香港不同,珠海跟澳门基本就是市区连着市区,只是隔了一个关口。”楼姐说,“当时我和家人也考虑了很久,毕竟两地生活习惯有些不同,但想着内地楼市当时也火爆,二来人民币在升值,最终还是决定在珠海买房。”

近段时间以来,内地楼市降温,楼姐也有自己的想法。“楼市起起伏伏其实很正常。不过,如果以后有钱了,我还是想回澳门置业。”楼姐说。

“身边一些朋友也有去香港或北上置业的想法,去香港是觉得那边的房租回报率比澳门还是高出很多,北上置业的话横琴是很多人关注的地方,虽然贷款问题上会有些麻烦,但实在是没办法。”市场交易数据显示,目前横琴在售的新楼盘价格都超过每平方米30000元人民币。

“怎么说呢,这种双城生活有人认同有人不屑吧,每天上下班都要过关,是有点累,但习惯了也觉得不错。”楼姐指着前面长长的过关队伍说,“你会发现,澳门人过关来往两地的人数比内地游客还多,奔波中尝苦乐吧!”



融智华林 创享未来

华林证券有限责任公司是一家综合类券商,主要业务包括投资银行、固定收益、资产管理、经纪业务等。公司制定了长远发展规划,围绕“以客户服务为中心,以互联网技术为依托”的理念,加大产品和服务的创新。

“融智华林、创享未来”,公司计划招聘各类人才600余人,以“有竞争力的底薪+优厚奖金”的激励模式;系统化、专业化的培训体系;灵活的业务开拓政策,为各类有志人才提供广阔的发展平台。更面向公司高管、营业部总经理等岗位,提供“百万年薪+股权激励”的优厚待遇,诚邀诸位锐意创新、富有事业激情的业界精英加盟华林,共举宏图、共创伟业、共享成就!

招聘信息

(一)公司高管(6人)

执行总裁(工作地点:北京)

- 主管资产管理业务
- 主管固定收益业务
- 主管基金业务
- 主管量化交易业务

任职条件:对行业及业务领域有精深了解和深入运营经验;具有良好的社会和客户资源;具备优秀的沟通能力、管理能力和团队建设能力。

财务总监(工作地点:北京)

首席风控官(工作地点:北京)

咨询电话:董事会办公室 18033057163

联系邮箱:hlhrV@chinalions.cn

(二)部门总经理(6人)

资产管理事业部总经理(工作地点:北京)

固定收益事业部总经理(工作地点:北京)

互联网金融部总经理(工作地点:深圳)

研究所所长(工作地点:北京)

计划财务部总经理(工作地点:北京)

合规风控部总经理(工作地点:北京)

任职条件:相关专业本科及以上学历,具有3-5年的业务及团队管理经验,良好的职业操守。

咨询电话:18033057163

联系邮箱:hlhrV@chinalions.cn

(三)财富管理中心分支机构(全国各大城市)

财富管理为客户提供以“华林智造”为主品牌的多元化专享金融理财产品,为高净值客户和企业投资者提供包括市值管理在内的全面资本市场解决方案。公司拟在全国范围增设60余家分支机构,涵盖北京、福州、厦门、泉州、兰州、贵阳、石家庄、哈尔滨、郑州、长春、广州、佛山、珠海、深圳、南昌、南京、苏州、无锡、南通、沈阳、大连、济南、青岛、烟台、西安、太原、杭州、宁波、温州、绍兴、西宁、海口、南宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐、天津等。

营业部管理人员

●营业部总经理(60人)

●营业部运营总监(60人)

营业部业务骨干(350人)

●“公司银行”经理、“私人银行”经理

任职条件:相关专业本科及以上学历,具有银行、信托、证券等相关工作经验者、有客户资源或营销渠道者优先。

联系邮箱:hlhr@chinalions.cn

(四)专业岗位

资产管理事业部(20人):产品经理、交易管理、业务支持与综合

固定收益事业部(10人):承销、承做、业务支持与综合

互联网金融部(30人):产品经理、系统开发、营销策划、业务支持与综合

基金部(10人):基金经理

创新业务部(5人):创新业务团队

策略规划部(5人):策略规划、营销策划

合规风控部(5人):法务、合规、风控

计划财务部(5人):会计

量化交易部(30人)

任职条件:相关专业本科及以上学历,具有相关工作经验者优先。

联系邮箱:hlhr@chinalions.cn

联系方式:

公司地址:广东省深圳市福田区民田路178号6楼华林证券,邮编518048,请在信封右上角注明应聘职位的名称。

招聘邮箱:详见各个岗位注明的“联系邮箱”,应聘邮件主题及传真均请注明“应聘职位的名称”及“个人姓名”

传真:0755-82707700 招聘热线:010-88091756 0755-82707792 18033057261

各招聘岗位的详细信息请前往以下招聘主页查询: [华林证券公司主页 www.chinalions.cn](http://www.chinalions.cn) [前程无忧网站首页](http://www.chinalions.com)、[中华英才网网站首页](http://www.chinalions.com)