

北上与南下:深港楼市20年来的变迁

编者按:弹指一挥间,香港已回归祖国20年,这颗东方明珠的色彩始终不曾黯淡,深港之间的关系也日益紧密。在20周年庆前夕,《证券时报》推出本系列报道,从金融、房地产、人才流动等方面分析深港经济的发展变化以及未来的挑战,从一个个小故事中回看香港回归20年来的变迁。

证券时报记者 吴家明

懂得回头看来时的路,才能更理解将来的每一步。过去的20年,深港楼市都走过不同寻常的道路:从相差悬殊到逐步接近,从港人热衷北上置业到“南下”资金蠢蠢欲动,不管是暴跌时的惊心动魄,还是暴涨时的泡沫隐忧,房价永远是绕不开的重要话题,不妨从这些普通人的视角来呈现深港楼市不一样的20年。

1路公交车成港人专列

6月的深圳,酷热难耐。在深圳罗湖火车站前的广场上,年近50岁的王梅刚过关准备回深圳的家。

1999年我就在深圳买房,那个时候香港刚刚经历了亚洲金融危机,很多人都对楼市没有信心,但上世纪90年代还是有香港人来到深圳置业。”与其说王梅是香港人,这些年的两地穿梭让她感觉自己已经变成了“深圳人”。

在罗湖火车站广场,王梅等来了熟悉的1路公交车,回到她在罗湖区百仕达花园的家。这条公交线路不知不觉就坐了近20年。”王梅说道,1路车可以说是深圳港味最浓的公交线路,从车上经常都能看到香港报纸就能略知一二。”

罗湖是深圳最早的建成区,这里也确实深圳“港味”最浓的地方。有调查显示,罗湖区的人民南片区香港购房者占比甚至接近50%。1路公交车是从罗湖火车站开往东湖客运站,途经人民南片区的德兴大厦、东门片区的金城大厦、东湖片区的百仕达花园……这些片区和楼盘恰恰是早期港人在深置业的首选。

那个时候百仕达花园开盘已经接近每平方米10000元,在当时的深圳来说已经算是豪宅,其它楼盘都只是卖每平方米五六千元左右,所以这个小区的房子起初很多都是被香港人买走,而且当时的借贷环境非常宽松,首付仅需一成。”王梅回忆道,深圳现在很多上世纪90年代盖的高层住宅,都是香港当时很流行的钻石户型,可见当时港资在深圳楼市的影响力。”

从1998年到2003年,深圳房价基本没有什么大的变动。在王梅看来,当时很多香港人看好深圳房地产市场,一方面是因为深圳靠近香港,另一方面是香港人比较“有钱”。那个时候港元汇率比人民币要高,很多楼盘都直接以港元为计算单位。”王梅回忆,福田区的中银大厦在当时最高售价就达到9000港元左右,我还去看了看。”

过去,深圳房产特别是关口物业备受港人喜爱。她尤其记得近20年前的疯狂场景:位于罗湖口岸附近的酒店服务式公寓展展图,身上环绕着深港一体化的美好前景、罗湖口岸物业的黄金地段和酒店式公寓的新颖概念,使得展展图一夜之间“洛阳纸贵”,大量港人在当时蜂拥抢购,价格一度接近每平方米20000元。

香港管买房叫“上车”,先买小的,再以小换大。香港的户型没有最小,只有更小,十几平方米的房子绝不是开玩笑。当时,1997年前我在香港买了一套约60平方米的两居室,因此背上了房贷债务。为了能够住的舒服一点和减轻压力,我才选择北上置业,把深圳当作我上车后的另一个选择。”王梅如是说。

以前,香港人在深圳的居住区域不会很分散,多集中在几个地区,但这几年随着深圳城市的发展,港人在深置业不再局限在关口片区。”或许,现在的1路公交车已不再是“港人专列”,但它的确见证了深圳楼市20年的变化。

一边大起大落 一边涨幅惊人

过去20年,香港楼市遭遇过不少冲击。从1997至1998年的亚洲金融风暴,到2003年非典肆虐,再到2008年的全球金融海啸,都曾让楼市遇冷。

据美联物业的统计,如果按已知买

击。从1997至1998年的亚洲金融风暴,到2003年非典肆虐,再到2008年的全球金融海啸,都曾让楼市遇冷。

2003年,由于房产的抵押价值已经低于未偿还贷款总额,许多香港银行便开始向不少业主callloan(要求借款人提前部分还款)。万万没想到有一天银行也给我打了电话callloan。”王梅回忆起当时的情况依旧心有余悸。王梅手上的香港房产当时价格跌到只剩下原价的40%,自然也成了负资产人士。像她一样,经历过负资产的香港人不在少数。

哪怕香港房价一度下跌超过50%,但也是比深圳贵。”

1997年香港楼市从高峰跳水式下跌时,相信那些叫苦连天的负责产业主们做梦都想不到,20年后的香港房价竟然会远远超越1997年的高位。

美联物业的楼价走势图显示,近年香港房价不断创新高,但回归20年来房价呈现“一起十落”格局。在1997年房价高峰期,二手住宅单位的平均实用价约7767港元。后来,经历亚洲金融风暴再到后来的非典事件,香港房价每平方呎价更一度跌至2309港元的低位。曾被重创的香港楼市在2004年开始复苏,中途又遇到全球金融危机和政府严厉调控,但截至今年5月香港楼市平均价已经回升到11509港元,处于历史最高水平。

不过,如果以涨幅来看,更让人意想不到的还是深圳房价,让王梅稍感后悔的是自己没有在深圳或香港多购置房产。

尽管深圳楼市也曾遭遇过冲击,但可以说这20年深圳的房价还是大幅上涨。”王梅说,百仕达花园现在也要每平方米六七万元,当时福田区的许多楼盘也就每平方米几千元,现在至少翻了10倍。”

谁能想到呢?”王梅说,5年前我曾经想把深圳的房子卖了回香港再买一套,不过现在看来好在没卖。”

“北上”与“南下”

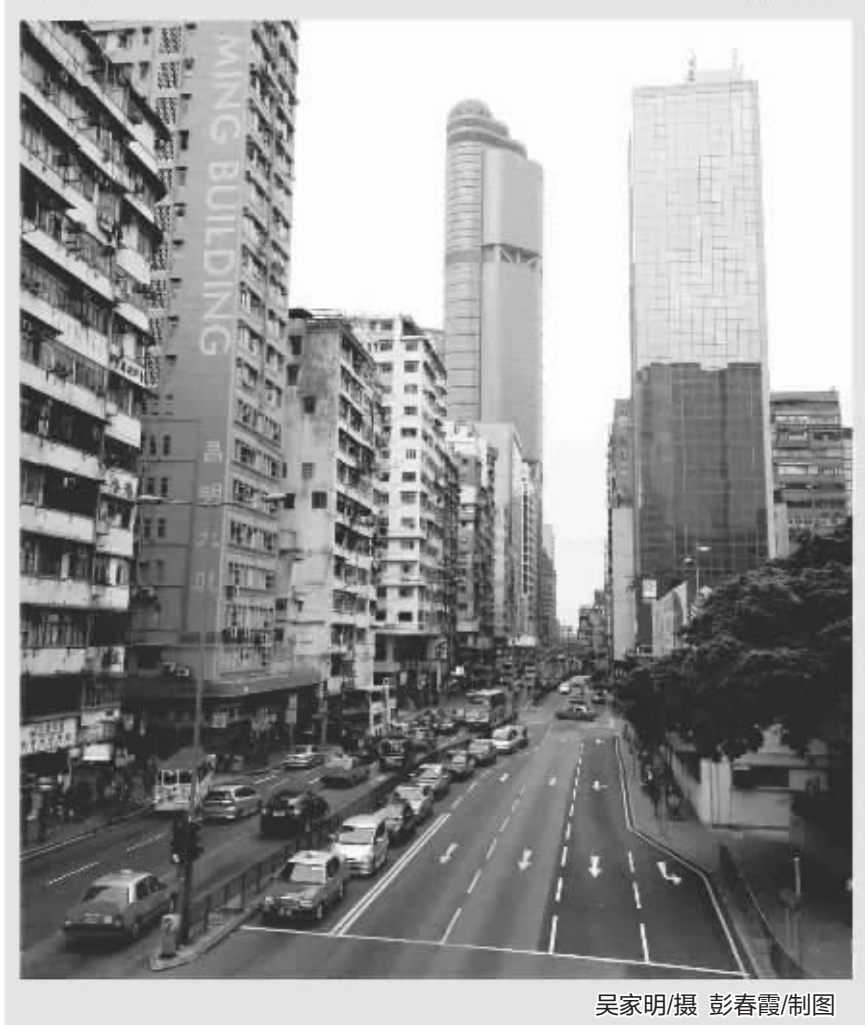
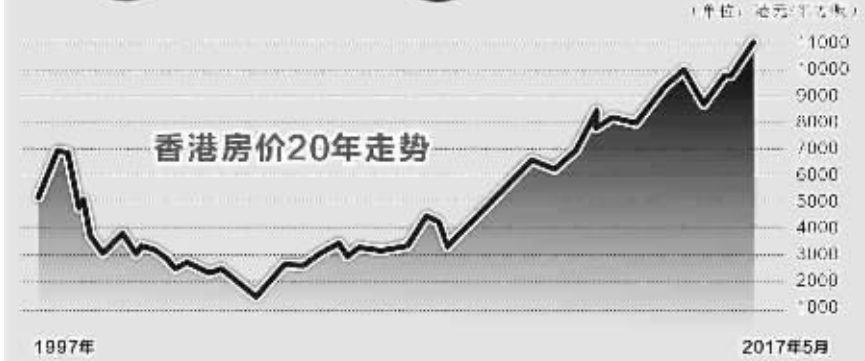
早在9年前,深港房价一体化概念就开始提出。无论如何,深港房价一体化或者说是深港区域房价的快速接轨,仍然超出很多人意料。如今,深港两地价格差进一步缩窄,让曾经偏好深圳置业的香港人有些望而却步。

以前都说深圳房价迟早追平香港,都觉得遥不可及,没想到真的有可能实现。”在香港从事地产中介的刘浩笑说,都说北上广不相信眼泪,深圳人则开始有点不相信房价了。”刘浩之所以选择在深圳罗湖居住,就是为了躲避香港的高房价和高房租,加之自己在香港北区上班。3年多前,他在罗湖区文锦渡口附近买下了一套一室一厅,当时才每平方米20000元出头,如今已经接近每平方米6万元。只怪自己当时买的太小了,在香港这样的房价涨幅也是望尘莫及,而且这个价格在香港北部地区也可能买到二手房,只是楼盘品质上有点差异。”

高力国际的报告显示,最近10次香港屯门的土地交易均价为每平方米5169港元,约合每平方米48516元,2016年深圳成交的龙华民治地块楼面价已高达每平方米5.6万元,深圳的楼面价已超越香港的部分地区。

以前,深圳新楼盘去香港推售的效果很不错。不管是出于投资还是自住目的,港人都不吝对深圳房产出手,但现在已经没有什么价格上的吸引力,港人一般都转向珠三角其他城市置业。”刘浩如是说。

曾是全球高房价标杆之一的香港会不会真被深圳取而代之?就在围观者费力解读之时,内地一些限购政策挤出的资金悄然“南下”。与“北上”相比,“南下”的势头似乎更为凶猛。



家姓名分析,内地买家在香港住宅注册金额的比例不断攀升,并且在2011年第四季度曾升至25%的高位。后来,香港政府出手调控,非香港居民买楼的门槛和税收大幅增加,这个比例才开始慢慢下跌,并曾跌至不足10%,但是近年又回升至10%至15%的水平。此外,内地房地产企业赴香港拿地的热情持续不减。高力国际的报告显示,内地开发商在香港的投资额创下历史新高,总交易额达361亿港元,同比骤增213%。而这一趋势从2016年就已开始显现,刘浩所做的工作,就是带深圳客户香港看房和买房。10年前深圳客去香港置业的人数

并不算多,但这几年人数多了不少,开发商也喜欢来深圳宣传自己的楼盘。即使在美联储加息以及香港调控辣招不断的背景下,许多客户都跟我说不会放弃赴港置业的打算,原因包括香港房子的租售比远远好于深圳,还有汇率的问题。”正如香港政府的调控“辣招”,经历了20年的跌宕起伏,深港楼市似乎走上了一条共同的道路:调控。回过头来看,这20年来走过的路似乎也是一段值得引以为鉴的插曲。无论是深圳还是香港,哪里买房都不容易。”回想起这20年的时光,王梅如此感慨。

揭秘尾市拉升出货手法 操纵惯犯被罚没逾3亿

证券时报记者 江翰

由于收盘价具有指标意义,影响次日开盘走势,而且尾市交易相对清淡、时间短,影响股价需要的资金量较少。利用尾盘快速拉升,吸引投资者盲目追高,成为常见的市场操纵手法之一。

任某某即惯用此类手法操纵股价的老手。任某某长期从事大宗交易活动,经营模式是通过大宗交易方式打折扣人上市公司股东减持的股票,并迅速在二级市场抛售变现,赚取差价。为了实现在二级市场高价出货,任某某屡屡在减持前一日尾市阶段拉抬收盘价,次日高价减持。

以任某某2011年11月23日至24日操纵的某上市公司为例:2011年11月23日,任某某通过大宗交易买入公司股票45万股,成交价格28.32元,买入金额1274.4万元,完成建仓。

2011年11月23日临近收盘期间,大量申报买入该股票4笔共计6.3万股,占尾市阶段市场中买量的比例高达75.54%;委托价格由29.60元升至32.00元,每笔均高于当时市场上的买1档价格,三分分钟内将股价由29.35元拉升到30元

收盘,拉升幅度达2.21%。

2011年11月24日,在达到操纵股价目的后,任某某将持有的50万股全部卖出,导致该日股价震荡下跌。任某某通过尾市3分钟的操纵赚取近30万元。

据统计,任某某在2012年至2014年期间屡次以同样的手段操纵股价。这样的行为必将受到监管部门的严惩。据了解,2011年至2014年期间,证监会先后两次对其开出3亿多元罚单。

法律人士指出,正常投资者出于看好某只股票的投资价值,即使是在尾市期间买入,属于合法行为。任某某行为的违法性在于,其大量买入股票是为了拉高收盘价,诱骗投资者跟风,一旦目标得逞,马上趁机套现,根本不是真实的交易目的。

市场人士提醒,投资者进行市场投资时,应遵从符合价值规律的理性投资方式。如果盲目跟风炒作,极易被市场操纵者利用,造成惨重损失。尾市期间莫名发生股价异动,此中恐有蹊跷,跟风炒作,追涨杀跌实乃刀口舔血,小心天上掉下来的“馅饼”变成市场操纵者的“陷阱”。



(上接 A1 版)

观察中国经济,总量固然重要,结构更为关键。伴随着供给侧结构性改革的深入推进,新动能正在不断形成和扩张,工业由老化供给向中高端转移,经济增长模式中“服务+消费”进一步成熟,中国经济增长含金量不断提高。

一方面,中国经济结构正在持续改善,中高端产业和新兴产业代替低端和传统产业,成为经济运行中最活跃的因素。新动能快速成长,5月份高技术产业增加值增长11.3%,装备制造业增长10.3%,均高于工业增加值增速;高技术制造业投资增长22.5%,增速快于全国投资13.9个百分点。

另一方面,随着经济结构的持续改善,经济增长动能已经在悄无声息地发生转变,从一季度经济增长情况来看,固定资产投资的驱动作用明显减弱,消费“引擎”依然强劲。

国家统计局数据显示,今年一季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到77.2%,比上年同期提高2.2个百分点。一季度第三产业增速明显高于整体经济增速的6.9%。作为经济增长的最大动力来源,第三产业对增长的贡献度达到61.7%。

从这些“点滴”亮点来看,中国经济尽管增速不如从前,但结构调整稳步推进,经济增长质量显著提高,这说明中国经济行稳致远的能力增强了。

潘建成指出,上半年中国经济结构优化是另外一个特征。无论是工业、制造业还是投资、消费,都表现出经济结构不断优化趋势,经济增长的含金量逐渐提高。消费目前已经成为推动整个经济增长的支撑力量,这也说明中国经济的内生动力在增强。

“三去一降一补”持续推进,去产能工作持续推进,煤炭、钢铁去产能在今年5月初已完成年度任务的63.4%和46%,补短板领域的投资力度在加大,区域经济不断协调发展……经济向好的趋势一直在延续。

望长远: 经济战略现新格局

观察中国经济,既要立足当

下,也要放眼长远。

今年以来,中央作出系列重大政策部署:设立“雄安新区”;酝酿“粤港澳大湾区”;纵深推进“1+3+7”自贸区;深化“一带一路”战略;国企改革加速推进,七大行业中实施国企混改等。频频的动作可以看出我国新一轮新的战略布局。而发力点主要在区域振兴方面,扩大对外开放以及深化改革,这不仅拉动中国短期需求,还将提振潜在增长率。

新一轮“区域振兴+改革+开放”的大幕已经拉开,这将形成经济新格局,带来新活力,将提升短期需求和长期增长。”中信证券首席经济学家诸建芳分析认为,“雄安新区”设立有望拉动基建投资,对外开放有望激发服务业投资和外商投资以及拉动服务出口,提升服务业国际竞争力,继2001年加入世贸组织后,中国成为全球制造业中心之后,服务业有望迎来黄金增长期。

潘建成指出,“一带一路”倡议受到全世界越来越多国家的响应,对上半年出口增长起到推动作用,上半年中国经济的稳中向好一定程度上受益于“一带一路”倡议的快速推进。

这一切,都增强了对中国经济的信心。但种种迹象表明,中国经济远未达到“可以松口气”的程度。为此,“三去一降一补”仍需坚定推进,经济转型升级还要快马加鞭。

为此,潘建成建议,下半年宏观经济政策应保持连续性和稳定性,供给侧结构性改革深入推进,去产能与国企改革相结合;去杠杆与PPP推进过程中可能出现的金融风险紧密结合;降成本与“放管服”改革相结合;去库存与“分城施政”结合起来,避免开发商手里库存变成老百姓手里的库存。

在叶内南看来,政策重点依然是供给侧结构性改革。供给侧结构性改革是推动中国经济度过转型阶段的政策主线,未来中国供给侧结构性改革的重心需要转向制度变革,尤其是加快国有企业、服务业的市场化和对外开放,促进市场公平竞争,完善政府公共服务,实现基本公共服务均等化和全国统筹,促进要素自由流动,提升资源配置效率和全要素生产率。