



夏春：香港房价破顶后会怎么走



文/新浪财经意见领袖专栏作者 夏春



除了那些基本面的因素，特别是供应有限、房屋抵押贷款利率极低等持续以外，香港房价的回暖，与两年内被压抑的购房需求逐步释放，以及香港经济复原程度在全球排名第一有密切关系

每周五下午，香港最大的地产代理公司中原地产会公布代表香港二手房成交价格的城市领先指数。今天（8月13日）下午，这个最新数据的公布很可能引起全城热议。

原因在于上周五这个指数重新突破了190的点位，距离2019年6月底的最高纪录仅有0.2%的差距，今天下午公布的新数据非常有可能突破历史新高点。即使本周突破不了，接下来离突破也指日可待了。

上周五，除了中原城市领先这个整体指数之外，按照香港、九龙、新

界东和新界西的分地区指数；以及按房屋面积大小计算的分类指数，全部出现上涨。这种情况通常非常难出现，也从侧面反映出市场的热情。

众所周知，香港在 2019 年 7 月就迎来了长达 6 个月的社会暴乱，接下来又是 2020 年的疫情和经济封锁，对房价造成了明显的冲击。房价最低点出现在 2020 年 3 月疫情影响最严重的时刻，幸运的是，房价指数最大回撤不到 9%。

在去年市场一片看空香港房价的声音中，我们从香港房地产市场鲜为人知的数据中挖掘真相，坚定看好房价回暖。我们不仅看好香港房价，也非常看好香港未来的发展。

去年 3 月过后，香港房价在全球货币宽松和财政刺激，港区国安法和选举制度改革相继出台，以及几轮疫情升温中站稳，从 2021 年 1 月开始明显回暖，现在重回高点，相当于从低点上涨了 12%。

近期，香港运动员在奥运取得一金二银三铜，夏季商场打折季叠加政府消费券的刺激，都大大提振了市民消费与投资的热情。除了过去我们强调过的那些基本面的因素，特别是供应有限，房屋抵押贷款利率极低等因素持续以外，香港房价的回暖，与两年内被压抑的购房需求逐步释放，以及香港经济复原程度在全球排名第一（并且遥遥领先排名第二的经济体）有密切关系。

香港经济复原与疫情受控直接相关。在过去 60 多天里，香港仅有 1

例本地确诊个案，4月15日至今没有一起与疫情有关的死亡病例。毫不夸张地说，香港现在是全球疫情控制最好的经济体。

香港的疫苗接种情况，也比大家想象的要好很多。得益于地产商和各类商家的打针抽奖激励，最新数据显示已经有53.4%的成年人接种了第一针，41.3%完成了第二针。过去7天平均每天有6.6万人打针，保持这个速度，香港的疫苗接种也会很快会跟上全球前列。

特别值得一提的是，香港采取的防疫手段主要通过追查源头，及时检测，同时隔离密切接触者与外来入境人士的方式，并没有采取国内那种整楼整区式的严厉隔离方式。取得这样很好的成绩，与广大市民日常佩戴口罩，遵守公共规则密不可分。

香港市民的购房热情也与全球资金流入香港，香港抵押贷款利率极低密切相关，绝大多数购房者采取的浮动利率，目前为1.36%，是11年来的最低水平。相对于国内目前的贷款利率5%起步，香港明显要低得多。

香港房价虽然是出了名得高，但如果从贷款利率或者租金价值来计算，国内一线城市深圳、上海的房价实际上要比香港更高。在国内进一步收紧房屋交易政策的背景下，香港优质地产项目仍然会受到国内资金的青睐（但很少人知道的是，即使在疫情前，香港每年的住宅超过90%的买家来自本地家庭）。

这一点在二季度的豪宅市场上已经开始体现，豪宅指的是城市房产市

场价值最高的前 5%。根据房地产顾问公司莱坊在本周三新鲜出炉的《全球城市豪宅指数》，香港豪宅楼价在二季度的环比升幅为 5.6%，排在 16 个亚洲城市中的第一名，排名第二位和第三位的分别是上海的 5.5% 和韩国首尔的 4.2%。不过，香港豪宅二季度的环比涨幅在全球只能排在第七位。

如果按照相对于 2020 年二季度的同比涨幅来看，香港就只能排在全球第 25 位。同比排名前三的分别是多伦多的 27%，上海的 21% 和广州的 20%。

综合考虑四点原因，我们认为香港普通私人住宅和豪宅的未来发展潜力依然巨大。

第一，香港政府对未来住宅市场的发展思想是学习新加坡模式，增加公共房屋的占比，减少私人住宅的占比。两年前已经宣布公私住宅的比例由过去的六比四，调整为七比三。按照中央解决香港住房问题的精神，香港政府未来不排除进一步减少私人住宅土地供应比例。这样做的后果即使不推高私人住宅的价格，也会使得私人住宅下跌的幅度有限。

第一 全球经济体的数字化转型在十市比和分挂左低信的可能性非常上

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34289

