



中国房价不降的10大理由之九:创业者

城市在发展、经济在前进。一部分生在农村的创业者们通过自己的艰苦奋斗,创得了财富,为什么他们不能住到城里来!难道城里人永远是城里人?而高价的商品房正是为他们提供了这样一种渠道,这不是很公平的道理吗?如果都是福利分房,他们怎么办?所以说高房价还是有市场的,既然有市场,那么何必谈什么“降价”呢?

中国房价不降的10大理由之十:富人们说

富人们说,这是“仇富”心理在作怪。有报道说,中国拥有千万元资产的公民约有三十二万人之多,他们是当代中国的精英、是中国的纳税大户、是对中国改革开放有贡献的人。他们的居住条件当然要高一些,也是理在其中的,于是便有适合不同人群需要的商品房,这不是很正常吗?

所以建造越来越多的高档房,正是激励更多的人去创业,去挤进富人的圈子,这有什么不好呢?如此,房价有降价的必要吗?

2014年多,房屋供应量持续上升,导致楼价下跌。

他指出,虽然房屋供应增加令楼价下跌,但是市场预期即使美联储退市,利率上升的幅度有限,所以楼市仍有很大需求,只要未来地产发展商愿意在楼价方面让步,减价促销,仍可促成交易,所以楼价下跌的幅度较为温和,预期未来两年香港楼价下跌10%至15%。

寒流波及深圳楼市?

王庆对《深圳商报》记者表示,香港房价1997年开始下跌,到2003年重挫66%,但从2003年开始,香港房价开始一路高歌,尽管2008年受到美国次贷危机影响,房价小幅波动,但从2009年开始,楼市又继续高温,目前房价是2009年的2倍。自从今年2月香港出台调控辣招以来,成交量急剧萎缩,房价则直到最近,才有小幅降低。

反观深圳的历史房价,从2004年开始,基本走出了一波和香港房价同升同跌的行情。此次香港楼市的寒流,会否波及深圳?

根据深圳中原11月26日最新出炉的市场报告,目前深圳楼市明显降温,一手市场楼盘开盘过程中,客户抢购房源的景象已不复存在。相较于一手市场,二手市场压力更大,银行信贷一再收紧,对需求的释放形成巨大的打击。

不过,业内专家都表示,深圳楼市不会受到香港市场的负面影响。“这是两个相对独立的市场,也不排除有部分资金转而留在深圳,但总体而言,影响较小。”深圳中原二级市场董事总经理玉家雄对深圳商报表示,香港楼市是“低迷”,但深圳楼市目前只能用“平淡”来形容,主要是由于今年前8个月成交高潮后,购买力消耗所致。

美联物业深圳董事总经理江少杰也认为,这次香港楼市和深圳楼市要“各行各路”了。他表示,之前香港和深圳楼市的步调一致,主要是受到外围宏观经济的影响;而目前香港楼市调控政策十分坚定,短期不会退出,但香港经济的基本面依然较好,而且人民币不断升值,有很多港人都希望持有人民币,或来深圳购房。所以,深圳楼市不会受到香港市场寒意的波及。

中国房价不能降的十个秘密

如今全国房价都在上涨,那么是什么原因促使中国房价一直不能下降呢?为您揭开中国房价不能下降的秘密!

最新调查数据显示,根据10月11日-11月11日的样本数据,中国32个城市中已有17个城市出现暂停房贷现象。对此,多方人士发现,停贷、缓贷情况基本属实,其主要原因是,中小银行上半年放贷过猛,透支信贷额度,导致下半年对于房贷“囊中羞涩”,甚至“无款可放”。

据搜狐证券报道,一年多来,关于中国的房价问题,媒体界抄得沸沸扬扬,众多的专家学者、房地产老总们,有的说房价已到拐点、一定要降;有的说房价还有下调的空间、还要下调……

如今全国房价都在上涨,那么是什么原因促使中国房价一直不能下降呢?本文给您带来专家的分析——中国房价不降的10大理由,为您揭开中国房价不能下降的秘密!

中国房价不降的10大理由之一:市场说

现在是市场经济,价格由市场说

了算。但中国的老百姓总是有着买涨不买跌的习惯,既然有人去买,那么房价上升,纯属正常,大家都不去买,开发商不是只好降价了吗!所以原因在于购房者、在于老百姓自己。

中国房价不降的10大理由之二:开发商说

开发商说:现在开发建造的房子都是商品房,而商品房不同于以前的旧城改造拆迁房,拆迁房的用地是政府无偿划拨的,但商品房的用地是开发商通过政府公开拍卖竞价来的,也就是说建房的成本比过去高多了,开发商们能做亏本的生意吗?

中国生意人有句古话,叫着“打来、骂来、亏本的不来”房价是跌不下来的。

中国房价不降的10大理由之三:银行说

银行说:开发商的建房资金是通过银行贷款的,房价过于下降,银行贷款还不上,岂不是国家利益受损,国家利益受损谁来负责,所以房价不能跌!

中国房价不降的10大理由之四:政府说

有人说,现在的房产开发都是政府行为,叫房地产业,是政府发展经济的一个重要的经济支柱产业,房地产商如果不干了,政府如何卖地、政府的税收如何来,政府如果没有税收,城市如何发展?如何造福于民?

所以政府很为难,既要考虑到老百姓的利益、也要考虑到开发商的利益、则更要保证政府的利益,而“政府的利益就是人民的利益”!所以房价不能降、要托!

中国房价不降的10大理由之五:投资者说

投资者说,还要考虑已购房者的利益。先前已经购房者,是用大价钱购得现房的,如果时隔两、三个月房价就是降了10%不是亏大了,还作什么投资啊!于是退房声一片,“退房团”也吵得不休,抄房团也歇了。政府受不了、开发商更受不了。结论是:为了保证所有业主的利益,房价不能降,反应该升,这样大家都平衡了。

中国房价不降的10大理由之六:资源专家们说

资源专家们说,为了保证国家的

香港实施最严厉的房地产调控后,内地购房者锐减,更有多家欧美银行预测明年将大跌20%-30%。市场预期真如此吗?

华人首富李嘉诚再度出手,卖出位于香港的资产,套现约5.4亿港元。这是近一周来,其旗下公司二度出售在港资产,两次共套现近13亿港元。此举被市场分析人士认为是“香港房地产破灭信号”。



香港房价明年难逃一跌?

“逃离”香港楼市的不仅仅是李嘉诚,自从今年2月香港实施最严厉的房地产调控政策以来,内地购房者锐减,楼市成交量下滑至10年来最低点,更有多家欧美银行预测香港房价明年将大跌20%-30%。

香港楼市为何冰封?明年香港房价会否跳水?一河之隔的深圳楼市会否也将被香港楼市的寒意所笼罩?《深圳商报》记者为此采访了多位人士。

有业主亏本抛售

“香港楼市近期确实十分低迷。一手楼方面,有开发商选择降价两成跑量,而二手房方面,部分业主也开始降价5%~10%抛售。”美联物业深圳董事总经理江少杰25日对深圳商报记者表示。

一手房方面,开发商开始以各种补贴税费的方式变相降价。此前也曾有媒体爆出,李嘉诚“九折”出售旗下楼盘剩余单位,并为适用买家支付3.75%的额外印花税支出;庄士机构旗下新盘也宣布另送双倍印花税的半数;远东发展在深水埗的新盘为首批买家提供额外印花税补贴;香港小轮此前推出的新盘也为近年难得的低价。

甚至有个别急于抛盘的业主亏本甩卖。据香港美联首席高级营业经理林振声表示,位于将军澳日出康城领都一套中层的3房单位以508万港元售出,售价低于市场价5%,而且业主卖出价低于2011年的买入价523万港元。另外,祥益地产分行主管谢利官也表示,天水围嘉湖山庄也有业主亏本抛售房产。原业主一度以335万港元放售,经过多轮砍价后,最终以310万港元成交。

交,比买入价低30万港元。

据香港土地注册处的数据显示,今年10月香港仅出售3426套住宅单元,同比降60.7%,环比降7.1%。截至10月的三个月内,所有种类建筑单元销售数量为2001年3月以来最低。豪宅方面,今年第三季价格超过1200万港元的豪宅买卖合同登记仅有607宗,价值167.44亿港元,较第二季分别下跌13.2%及10.8%,创下自2008年以来的最低成交量。

内地客“逃离”

青岛人王庆在香港从事金融行业已经两年,他和太太在九龙大角咀太子地铁站附近租了一套50多平方米的小两房,月租金1.5万港元。王庆对深圳商报记者表示,虽然很想买房,但由于去年10月,香港特区政府推出了针对非香港永久居民的15%买家印花税,让他对楼市却步了。

“以我现在住的这套房子为例,市场价500万,意味着我要多付75万港元的税费,显然很不划算。”王庆说。

另外,今年2月,香港为了调控楼市,再次推出双倍印花税的“辣招”,令外地投资者购买香港房地产的税务负担最高可达物业价值的23.5%。

正是由于上述两项政策,令楼市主要的购买力—内地资金锐减,香港楼市今年开始迈进了“熊途”。

中原地产研究部数据显示,2011年第三季度香港一手房地产市场交易量的42%来自内地买家,占销售额的51%;而在今年第一季度这一比例已急降至9%,占销售额的15.2%,创下近四年新低。

明年房价难逃一跌

除了房地产调控政策的影响,目前悬在香港楼市头上的“达摩克利斯之剑”,则是市场预期。美联储于明年3月起减少购买国债,美国QE退出将令美元利率回到正常水平,即约4%至5%,由于港元与美元挂钩,美国QE退出将压抑资产价格,从而令房价下跌。

作为香港人,江少杰深有感触。他说,目前香港的房贷利率普遍在2%-3%之间,之前由于利率较低,港人感觉租房比租房更便宜,催热了房地产市场。“香港人对利率的变化比较敏感,如果美国加息,肯定会影响到大家对楼市的预判。我认为香港房价未来一两年肯定会下跌,至少跌两成。”

近日,欧美多家银行集体看空香港房价。美国银行集团美林分行的房地产分析师指出,因为供应充足,再加上利率可能上调,今年香港房价有望下调5%,明年再下降15%,这意味着比历史高点降低25%。瑞士银行也预计香港房价今年下降5%,明年则有可能下降15~20%。

香港财经事务及库务局局长陈家强今年9月接受采访时坦言,香港楼市风险最大。“过去2~3年,香港楼价经历了不健康的暴涨。美国QE退出已箭在弦上,利率上升将导致资产重新定价,楼价届时将不可避免地下跌。”

渣打银行亚洲股市策略分析师蔡建国表示,特区政府楼市政策将持续增加一手市场的房屋供应。虽然今年新房屋落成目标少过2万家,但预期2015年新房屋落成量比

一周内资产套现约13亿

11月26日据媒体报道,华人首富李嘉诚日前再度出售旗下公司位于香港的豪宅。

据了解,该房产属和记黄埔公司资产,位于香港太平山顶富人区,价值约5.4亿港元。就在此前一周,和记黄埔刚刚以7.4亿港元售出过位于同一地域的房产。至此,两项目相加已为李嘉诚套现12.8亿港元。

据不完全统计,这是今年下半年以来,李嘉诚对内地及在港资产进行的第5次抛售。

今年10月,李嘉诚以89.56亿港元价格,卖出了位于上海陆家嘴的东方汇经中心,在此之前,李嘉诚还曾先后出售香港天水围嘉湖银座商场及广州西城都荟等项目。

另一方面,李嘉诚旗下的“长和系”一直在欧洲进行并购。仅今年上半年,“长和系”就进行了4宗海外并购,共斥资约250亿港元,涉及新西兰、亚洲、荷兰等国家和地区。

多番抛售引各界猜測

资料显示,自2010年以来,为控制房价上涨,香港政府对于房地产交易征收了各种额外交易税,并收紧了按揭贷款。2012年10月,香港政府决定对非香港居民以及公司购买住宅征收15%的额外税。今年2月,香港政府将超过200万港元的房地产交易印花税征收比例提高1倍至8.5%。

李嘉诚今年以来的多番动作,被市场解读为其对陆港楼市的一种“预警”。“万科董事长王石此前曾公开表示,“精明的李嘉诚先生是在卖北京上海的房产,这是一个信号”。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭在微博上表示,李嘉诚出售两套香港豪宅,“这个信号比转让内地资产更可靠:香港房价泡沫即将破灭。”

“李嘉诚等有国际影响力的人物开始抛售中国房地产资产,会影响很多精明投资者对市场预期的判断。”清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵分析称,“会带动部分精明者加速抛售中国房地产”。

日前SOHO中国董事长潘石屹脱手位于上海市区内的3个商业大楼开发案,被指跟风,不过潘石屹否认,称此举为“商业决定”。