



内地地产的香港基因

□本报地产评论员 李孟珂 韩冬

岁月无痕,印迹有声。

内地地产时而蹒跚,时而狂奔,已有十数年矣。

那上面,紫荆花痕清晰可见。

1953 年,霍英东发明了按揭、卖楼花的方法,马上掀动港岛人浮动的心。开发商争相采用这种办法来尽早收回资金滚动开发,市民们也第一次发现原来可以提前住进自己心仪的房子。时人用“疯狂”来形容其时的情形。

30 多年后,内地的房地产市场从深圳发轫,资金不宽裕的深圳房地产业发现一水之隔的香港早已为自己趟出了一条路,楼花、分期付款马上跨过罗湖桥,在深圳生根发芽。万科、中海、富力、合生创展、金地等,借助在深圳、广州先人一步从香港模式积累的巨大经验和财富,西征北伐,不断扩大企业规模的同时,也将这些概念和操作模式播撒到全国各地。

打上了深深紫荆花印迹的,还有我们的土地获得方式。香港土地公有,采用批租制度;内地的土地国有,采用土地所有权出让制度。

依靠卖地,地方政府获得了大量的发展资金,让城市的面貌发生了巨大的变化。正是在这种产生于香港的土地所有权出让制度的基础上,发展出了极富争议的经营城市理论。

经营城市已经从人们的视野中淡出,但是分期付款与预售制仍然在我们的经济生活中发挥着举足轻重的作用,仍是普通人购房房产的最重要的支付方式。

我们还在顺着勤劳聪敏的香港人创造的地产发展模式上前行。下一步或许就是高公屋率——

在香港,近半市民居住在政府提供的公屋里。它让大多数收入不算高的香港市民在物价腾贵、房

价高昂的香港有了安居之处。这,对目前中国大部分地方房价飞涨的现实有着莫大的借鉴意义与深刻诱惑。

十数年发展,正是因了地产的香港模式,内地的房地产市场经历了从无到有的变化,房产品越来越丰富,人们的置业年龄也大大提前,居住条件得到了极大改善。但,模式从来都不是惟一的,也非万能的。许多学者把房价的高企归咎于香港模式。内地的地产经过十数年的发展,来到重要关口。是接着把香港模式发扬光大,还是改弦更张另起炉灶?

至少,美国模式已进入专家学者的视野。

香港模式的核心在于土地。开发商的活动沿着土地设计开发全程:买地、贷款、建造、销售、管理,开发资金以银行贷款及销售回款为主,以土地收益为重心的房地产利润基本被政府和开发商获得;在美国,土地私有,供应主体分散而多元,市场活跃,成本相对较低;资金来源高度社会化,房地产利润通过土地、资金投资主体的社会化而而为大众所分享。

模式之争还有待时日,但可以断言:内地的房产品开发仍然需要向香港学习。比如香港人多地少,大家造房总会想方设法地做得非常精致,螺蛳壳里做道场的丰富经验正可以供我们在 90/70 条件下借鉴如何把 90 平方米房型做得丰富实用。

香港模式自然有可检讨之处,但检讨是为了更好地总结,取其精华。如此,则我们的房地产市场会更健康。

(感谢易居房地产研究院高级评论员杨红旭、大华集团营销中心副总经理杨子江对本文的帮助。)

庆祝香港回归10周年特别专辑

上海地产
香港力量

香港回归后,港资地产商对上海的投资日益加大,他们的重点投资方向是商业地产。 孙鑫海/摄

- 港房企去年在沪投资超 200 亿…………… B26
- 上海每天产生十个港籍业主…………… B27
- 万科集团祝贺广告…………… B28、29
- 合生集团祝贺广告…………… B31
- 绿地集团祝贺广告…………… B32