

上海每天产生十个港籍业主

□本报地产评论员 房蓉

港人每年在沪置业数占内地购买项目总数的10%-15%,仅今年一季度,香港在沪置业就达900套,上海平均每天就能产生10个香港业主。

“上海作为一个国际都会,本身已是一个名牌。港人最大的梦想,是可以把自己留在产品上。”吃不准著名作家陈乃珊的这句话反映了多少香港人的心声,但越来越多的香港人跨过香江,在黄浦江边安个家已成为不争的事实。众所周知,深圳一直是最受港人欢迎的地区,其次是珠三角和广州。然而,多家研究机构关于港人内地置业的报告都显示:除去这些紧邻香港的内地城市之后,港人每年在沪置业数占内地购买项目总数的10%-15%,仅今年一季度,香港人在沪置业就达900套。

最爱130-140平方米两室户

笔者与几位有着多年服务境外人士的中介交流得知:排除少数顶级豪宅买家,大部分香港人比较偏好130-140平方米的两房两厅,总价在300-400万元,一次性付清或者付一半房款的占大多数。在2002年之后那段钱潮汹涌的年代,不少中介都曾接手一次性在同一小区购置5套以上,甚至10套以上的大笔交易。这其中,130平方米的户型占据大多数。而买家也大多为深谙地产行业和投资的生意人。他们一般在上海有分公司或者业务往来,经常在上海待半个月以上的时间,习惯于在同一小区购买多套住房自住兼投资。而不经常在上海的香港人则偏向于多个小区置业。

买房极有主见

香港人买房最大的特点就是从不自盲从,讲求实际。他们没有群居概念,都是根据个人喜好来选择物业。购置别墅比例也只占2成,因为觉得一两个人没必要住大房子。在外人眼中,那些闹中取静的花园洋房应该是最受海外人士欢迎。实际上,除了曾经居住过老洋房,有着怀旧情结的香港人钟情老洋房外,对于许多香港人而言,房屋本身的陈旧以及超出的维修保养费也令他们认为居住倒有诸多不便。

交通、品牌最关键 浦东浦西四六分

香港人特别看中上海市区,地段首选徐汇、卢湾、静安以及浦东陆家嘴和世纪公园。总体来说,在沪60%的香港人喜欢浦西的生活气息,40%享受浦东的居住环境。对于项目的选择,香港人自然首选对其背景比较了解的香港品牌。由于前几年东莞珠海等地“烂尾楼”事件给港人造成很大损害,因此他们特别看重发展商声誉品牌,华润、恒基、协和、瑞安等香港地产商在上海开发的楼盘备受港人青睐可为之佐证。同时港企开发的楼盘也更符合港人的居住习惯。香港人对小区的配套设施需求较高,看重游泳池、网球场等体育设施,以及24小时安保系统,还要求品牌物业管理公司入驻。



翠湖天地御苑吸引了不少香港人置业。摄影 孙鑫海

业界视点



岳小龙
上海中原物业顾问有限公司黄浦区区域总监

港人置业长线为主

岳小龙是个来沪5年的香港人,他同时也是上海中原物业顾问有限公司黄浦区区域总监,有着十三年房产工作经验。香港回归的十年里,岳小龙前5年还在香港做地产,后5年便来到了上海卖楼。“工作、投资和度假是港人内地购房的三大主要因素,香港人十年在沪置业可以分为四个阶段,1997-2002年之前购买外销房投资获利丰厚;2002年多为自住;2003年-2005年短线投资居多;宏观调控之后又开始自住以及长线投资。”

在岳小龙的讲述中,笔者得知:1997年香港金融风暴令香港房

置业故事

保留房产直到退休返港

5年前从香港来沪工作的孙先生,如今说着一口流利的上海话,熟悉上海的大街小巷,初次见面的朋友根本看不出他是土生土长的香港人。

“刚来上海的时候我连普通话都不标准,和客户沟通都是鸡同鸭讲,感觉很难融入这个城市,然而第一次租房的经历让我接触了很多上海业主,渐渐开始走进上海。”

据孙先生介绍,2002年来上海时,公司每月提供5000元的住房津贴,在中介门店选房的过程中结识了很多上海本地房产经纪人,当时在外滩工作的他于2002年10月住进了位于东大名路的一套新式里弄房。

“刚来上海那年,上海商品房买卖正处起步阶段,而香港房地产仍在承受因东南亚金融危机引发的泡沫破裂所带来的伤痛。”孙先生表示,当初他在上海接触最多的除了公司同事外就是这些房产从业人员,谈的最多的也就是上海房产,逐渐对投资上海房产产生了兴趣。

2003年,孙先生通过美联物业以25万元的总价买下了其租住的房产,之后上海楼市一路高歌猛进,新建商品房成交量和成交价一路飙

升,而老式建筑在境外人士中更为吃香,一直到2005年,这套新里的市值已攀升至60万元。

当年3月,孙先生以63万元的总价将其出售,几乎同时,又贷款购入了位于西藏南路的黄浦众鑫城的一套2房,总价200万元,单价18000元/平方米。

2005年后,国家出台了一系列控制楼市炒作的政策,由于不满两年的住宅转让时,必须加收5%的税金,导致普通住宅的炒作空间缩小,更多的香港炒家转向豪宅项目,毕竟豪宅获利空间更大一些。

孙先生并不认为自己是楼市“炒家”,毕竟他并非同时拥有几套房产,但人民币不断升值的预期是他不能忽视的买房理由,“我只是从固定资产投资的角度出发,既然上海的房产有较大的升值空间,人民币升值又是推动升值的另一砝码,那这笔买卖还是值得做的。”

孙先生表示,目前他不会抛售手中所持有的黄浦众鑫城物业,“上海市中心地段的板块升值潜力巨大,将来房价很有可能逼近香港的同等物业,我会将这套房一直保留到退休回香港的时候。”(董琳霞)

相关链接

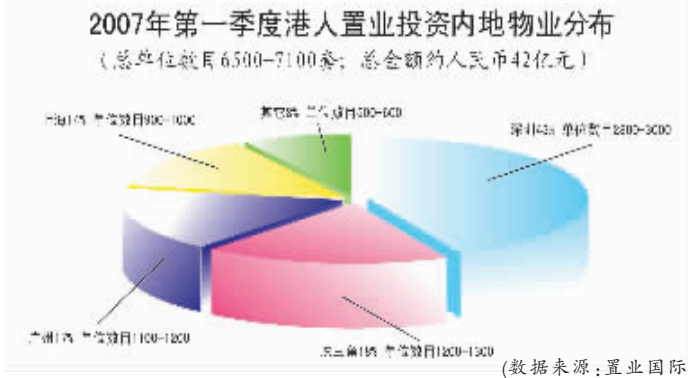
上海对港人的吸引力

2002年,北京地产界曾就“北京能否步上海后尘吸引港人置业”进行研讨,来自香港的售楼专家给出了以下一些认识:

上海在香港的推广非常成功。凤凰卫视有一个专门栏目报道上海。现在,上海给香港人的感觉非常时尚,香港人喜欢星期六星期天不去东京,不去巴黎度假,而去上海度假,进而带动投资。许多香港的媒体

朋友,他们差不多每个月都要去一次上海,因为上海的楼盘在香港确实是有一定的市场。

上海有很多政策,能刺激香港人买楼,比如说契税,上海的契税是0.75%;另外,买房之后,利息还可以抵消利息税,这对香港人的吸引力是非常大的。另外还有非常重要的一点,上海的二手房市场发展非常好,而且还有一条龙服务。



港人置业表	
(房蓉整理)	
港人最爱地段	陆家嘴、淮海西路、建国路、华山路、虹桥、古北区域、太平桥地区、陆家嘴、世纪公园等
港人最爱楼盘(浦西)	东方曼哈顿、汤臣一品、新加坡美罗苑、步高苑、古北中央花园、四季花园、上城、翠湖天地、淡水湾东方天地等
港人最爱楼盘(浦东)	仁恒滨江园、菊园、世茂滨江花园等