

新冠肺炎疫情给亚洲经济造成了严重影响,不过随着亚洲各国经济逐步复苏,尤其是各国央行持续维持较低利率水平,并通过宽松的财政和货币政策助推经济增长,亚洲房地产市场开始呈现稳步但不均衡的回暖格局。在韩国,房价陷入不降反升、“越调越涨”的怪圈,成为摆在决策者面前的难题;在新加坡,尽管经济低迷,房地产业却逆势而行,市场表现韧性十足;在柬埔寨,房地产市场出现一定程度的供大于求,但是受多重利好影响,金边等主要城市的房地产市场仍然前景良好。

韩国房价越调越涨

本报记者 杨明

“韩国出台多项调控政策试图“冷却”楼市,但房价却“越调越涨”。韩国政府未来将把政策重点集中在扩大住房供应上。

2020年,韩国房价经历了过去9年来最快的增长,同比涨幅达5.36%。此轮上涨始于2016年,次年就职的韩国总统文在寅尽管从上台伊始就展现了迎击房地产泡沫的决心,截至去年底共出台24轮调控政策试图“冷却”楼市,但韩国房价却出现了“越调越涨”的怪象。首尔公寓的平均交易价格从2017年5月的每套6.06亿韩元(约合人民币352.1万元)涨到2020年12月的9.47亿韩元(约合人民币550.2万元),涨幅达56%。

扩大供给平稳市场预期

针对韩国房地产市场的现状,韩国相关部门官员在接受记者采访时表示,本届政府对大城市中心老旧小区的拆迁改造持消极态度,给民众以住房供应不足的预期,并被市场投机者所利用。韩国政府似乎也找到了症结所在,文在寅在今年1月11日的新年贺词中表示,将把政策重点集中在扩大住房供应上。

2月4日,韩国政府公布新一轮房地产调控政策,宣布针对铁路沿线地区、准工业地区、低层建筑居住区实行由政府亲自指定区域、公共机构主导项目推进的公共住宅综合项目,计划到2025年在全国大城市新增住房供应83.6万套。其中在首尔和京畿道地区分别新增32.3万套和29.3万套,住房供应规模创文在寅政府之最。国土交通部长官卞彰敏表示,政府还将改善住房申购制度,新增住房中的80%将实行限价房制度,为新婚夫妇、生养首套住房购买者和40岁上下无房家庭创造更多的购买住房机会。

大幅提升房产公示价格

自2005年以来,韩国政府每年3月都发布全国范围内具体到每一套房产的政府公示价格。公示价格是韩国人测算个人财产税、综合房地产税等持有税的基准,也与缴纳国民健康保险等社会公共负担费用相关联,因此公示价格的调整将极大地影响韩国人的税费支出。

本月16日,韩国国土交通部公示了最新的全国房产公示价格,较去年涨幅均值达到19%,这是近14年来的最大上涨。其中公示价格超过9亿韩元(约合人民币523.3万元)的住房共有52.46万套,占全国住房总量的3.7%,而去年这一数字为30.94万套,同比增幅达到69.3%。根据韩国的规定,公示价格高于9亿韩元的住房将被征收高额的综合房地产税。以首尔江南地区公

本版编辑 周明阳 美编 夏祎

示价格超过20亿韩元(约合人民币1162.8万元)的房屋为例,房主需缴纳的综合房地产税约1000万韩元(约合人民币5.8万元)。一些去年无需缴纳综合房地产税而今年公示价格又突破9亿韩元的住房,房主需缴纳的持有税涨幅几近翻倍。韩国政府正是希望借此增加房地产市场投机者的持有成本,达到挤压房地产泡沫的目的。由于韩国各项房地产税的起算日期为6月1日,专家预测,会有一部分拥有多套住宅的家庭,为规避较多税费,选择在3月至4月紧急出售手中的多余住房。

加大税收杠杆力度

税收是韩国政府打击房地产泡沫的又一根“大棒”。根据最新颁布的房地产相关税收标准,从今年6月起,拥有3套及以上(政府指定的房价上涨过快地区拥有2套及以上)住房的家庭,综合房地产税率将由0.6%至3.2%上调至1.2%至6.0%。在交易环节,目前的转让税基础税率为6%至45%,房价上涨过快的地区的2套及以上住宅在此基准上浮10%,3套及以上住宅上浮20%。而从今年6月起,多套住宅转让税的税率最高将达65%至75%,这还未包括地方所得税。

另外,韩国政府从去年开始推进“公示价格现实化计划”,即争取在2030年以前,使房产公示价格达到市场实际交易价的90%。参照首尔去年住房平均成交价9.65亿韩元(约合人民币561万元),到2030年将有约一半的首尔住房需缴纳综合房地产税,而今年这一比例是16%。

市场出现降温迹象

如果说韩国房地产市场在2月4日政府新调控政策出台后还只是持观望态度的话,今年的房产公示价格就如一盆冷水,让越来越多在房地产市场投资的韩国人恢复了清醒。根据韩国房地产大数据网站“Asil”提供的信息,3月16日当天首尔的挂牌量较一个月前(2月16日)猛增了16.8%,光州、大邱、京畿道等地的涨幅更是高达35%、28.7%和19.2%。从房屋交易来看,房产成交价格也出现了松动。首尔江南区、江东区、九老区的一些公寓成交价格均较日前最高成交价有所下滑,一路走行的房价走势受到了遏制。

但如果就此判断韩国房地产市场行情拐点已现还为时尚早,文在寅政府的当务之急是如何避免去年首尔房价“降3000万(韩元),涨1亿(韩元)”的现象再现。

同时还必须看到此轮房地产政策的一些负面影响。一些未参与炒房的单套住房家庭可能面临更重的税务负担,多套住房家庭很可能将税负向租户传导。由于住房支出约占韩国人可支配收入的三分之一,相关费用的增加势必在一定程度上抑制韩国民众的消费意愿,最终给亟需尽快走出新冠肺炎疫情冲击的韩国经济带来巨大考验。

亚洲房地产市场冷热不均



图为新加坡碧山公寓。本报记者 蔡本田摄

新加坡量化宽松提升楼市

本报驻新加坡记者 蔡本田

“2021年第一季度,新加坡房地产业交易需求强劲,量价齐升。新加坡政府在高度关注房地产市场健康成长的同时,已准备好随时采取降温措施。”

2021年第一季度,新加坡房地产业在经济低迷中继续强劲增长,延续了去年经济下行中逆势有力增长的良好态势。组屋、公寓和豪华住宅交易活跃,各种类型的写字楼买卖兴旺,市场人气集聚高涨,房产交易量价齐升。

今年前2个月,新加坡房地产业交易需求强劲,有点“火爆”。3月4日,新加坡房地产联合交易网SRX发布的预估数据显示,2月份的转售组屋数量同比增长29.8%,整体价格同比上涨8.3%,转售价格已连续8个月上涨。1月份,组屋成交2165套,同比增长29.8%。同期,新私宅售出1609套,环比增长32.2%,创2018年7月份以来的最高销量。今年将有25530套组屋达到满5年的最低居住年限,经济师预计组屋转售市场将继续保持增长势头,成交量全年或可超过2.5万套。

新加坡经济在去年创历史纪录地下行和今年仍在低迷的情况下,房地产业为何能逆势而行,并且交易活跃、需求强劲呢?

首先,新加坡资本市场资金增加和流动充裕。全球经济在新冠肺炎疫情的巨大冲击下,各国都不同程度地采取量化宽松措施,大量印钞并投入市场,导致资本市场充裕,加之全球利率处于超低水平,为防止通货膨胀带来的货币贬值,大量各类资本流入房地产市场。新加坡作为世界金融中心之一,情况也是如此。

其次,新加坡家庭拥有的净财富值增加提升了购买力。根据新加坡金融管理局发布的《金融

稳定评估》报告,新加坡家庭的净财富(家庭资产扣除家庭债务)在2019年第三季度是国内生产总值的3.8倍,2020年第三季度已增加至4.4倍。社会家庭的现金与银行存款等总流动资产额也已超过总负债额。在经济氛围整体不好的环境下,为保持货币资产增值,投入房地产是相对风险较小且盈利的不错选择。

再次,新加坡居民的乐观情绪带动交易活跃。疫情防控已迈入解封的第三阶段,加上疫苗接种计划有序推进,进一步提振了居民对楼市的乐观情绪,加之政府售地计划土地供应量有限、开发商私宅库存量下降、开发商近期推出新楼盘、市场可供交易的组屋数量增加,以及部分屋主转售私宅套利等因素,带动非有地私宅转售价格继续上涨。

最后,境外客户和资金的流入起到了间接助推作用。新移民的购房需求,外来企业客户对私宅的租赁需求等,对市场也起到一定支撑作用。仲量联行(JLL)2月份的一份报告指出,随着亚太地区国家恢复内部旅游,来自中国的科技、资产管理与金融企业,以及国际企业扩大区域规模的投资将继续增加,对疫情期间相对低迷的办公写字楼的租金将起到支撑作用,新加坡的商业房地产市场预料将明显好转。

新加坡房地产市场去年以来交易“火热”的现象,已经引起政府的高度关注。2月16日,新加坡副总理兼经济政策统筹部长及财政部长王瑞杰表示,低利率可能造成房地产价格扭曲,导致房地产投资的巨大风险,政府不愿看到房地产市场走势超越宏观经济的根本面。

目前,新加坡政府在高度关注房地产市场健康成长的同时,已准备好随时采取降温措施,相关严厉调控政策已箭在弦上。新加坡贸工部预测,2021年GDP将增长4%至6%。经济师分析认为,即使政府出手适度干预,预计2021年房地产市场将继续保持整体量价齐升、稳中增长的态势。

柬埔寨房地产市场供大于求

本报驻金边记者 张保

“从2019年下半年开始,由于受到全球和柬埔寨经济下滑的影响,住宅、写字楼、商铺和酒店式公寓等均出现了不同程度的供大于求。新冠肺炎疫情更使柬埔寨房地产业骤然遇冷。”

房地产业一直是柬埔寨经济发展的重要支柱之一,也是外来直接投资的重点领域。首都金边曾在2018年以16.78%的房价涨幅和29.4%的投资回报率领跑全球。根据柬埔寨国土、城市规划和建设部数据,2019年柬埔寨建筑业共吸引了114亿美元投资,同比增长98.4%。

从2019年下半年开始,由于受到全球和柬埔寨经济下滑的影响,住宅、写字楼、商铺和酒店式公寓等均出现了不同程度的供大于求。2020年,受到新冠肺炎疫情冲击,柬埔寨房地产业更是骤然遇冷。根据世邦魏理仕的统计,全年批准建筑项目数略增1%,达到4841个,但是投资额却降至78亿美元,下降32.7%。

以首都金边为例,2020年新增公寓3778个单元,同比增加17.6%。各档次公寓售价和租金均出现下跌。商业地产方面,金边全年新增11座中央写字楼,面积同比增加34%,租用率却下降了7.8%。新增5个购物中心,面积同比增加17.6%,租用率同样下降5.9%。2020年全年仅新增一处酒店式公寓,甲级和乙级酒店式公寓的平均租金均大幅下跌13.45%和10.08%。世邦魏理仕预测,2021年将有更多各类型产品入市,供大

于求的情况将进一步加剧,售价和租金还将继续走低。

柬埔寨摩根地产集团首席执行官丁永军表示,2021年虽然住宅项目启动不多,但准备入场的货量庞大,预计住宅的去库存和租赁水平恢复仍需要经历较长的时间。尽管2020年四季度写字楼租金下滑趋势有所放缓,释放出相对积极的信号,但普通写字楼招商仍较困难。

乐城房地产开发有限公司董事长曲士勤表示,金边公寓多为高容积率的单体楼,这些项目为了快速回笼资金,自新冠肺炎疫情暴发以来不断下调售价,带动了市场趋势下行。

鉴于柬埔寨政府在抗疫和经济救助方面的良好表现,丁永军对柬埔寨经济的复苏充满信心。他表示,在柬埔寨政府发布的《2019—2023年国家发展战略计划》中,有164亿美元用于改善基础设施,这将大大推动城镇化进程,进而带动房地产市场获得更大发展。

曲士勤认为,2020年以来,各国央行纷纷通过货币宽松政策刺激经济。此时将货币资产转换为固定资产,是民众资产保值增值的最佳方式。金边是柬埔寨人口最多的城市。按照规划,到2035年,金边将被建设成为可以容纳500万人口的国际大都市。人口增量带来的住房需求,预示着柬埔寨尤其是金边房地产业的巨大增长前景。而《中柬自贸协定》和《区域全面经济伙伴关系协定》的签署,谈判接近完成的《韩柬自贸协定》和即将出台的新《投资法》,以及2022年东盟系列峰会和2023年东南亚运动会的举办,必将吸引各国政要和商旅人士前来,有望带动柬埔寨经济强劲反弹,房地产业也将迎来新的发展红利。



在土地私有的柬埔寨,公寓多以单体楼为主。尽管出现一定程度的供大于求,金边等主要城市的房地产市场仍然被广泛看好。本报记者 张保摄

韩国房价近期持续上涨,其中首尔市江南地区涨幅最大。图为俯瞰位于江南地区的松坡区。

本报记者 白云飞摄