

财迷 || 重磅长文:解毒香江楼市为何迄今尚未崩盘且引发大湾区楼市大跌

原创 感觉身体被掏空的 九龙塘右眼财迷 昨天

收录于话题

#香港楼市 1 #大湾区楼市 1 #楼市 1 #经济 1 #金融 1



香江楼市长期是舆论关注之热点。在去年，一些自酶体搞出了各种爆款文章，其中不少很有意思的论点，比如所谓的“香江年轻人绝望论”——渲染香江年轻人负担重，各种绝望，云云：

香港年轻人的买楼梦：高房价榨干几代人积蓄



东方财富网

发布时间：19-10-15 03:15 东方财富网官方帐号·万象大会年度获奖创作者

九龙塘右眼财迷

众生相：那些绝望的香港年轻人，为了买间十几平的房子有多拼？



资识研究所

提供最接地气的财经文章，微信公众号：资识研究所

九龙塘右眼财迷

2019-06-24 18:07

另一方面，海外酶体则流行另一种论调：“香江楼市崩溃论”——即香江资本将远遁海外，香江楼市会崩溃，香江经济就要毁灭，然后再连带大湾区被殃及（这有先例：比如08年香江出事，很多港人卖内地楼自救导致深圳楼市腰斩。所谓“关外4988元/平方米起”，“关内7380元/平方米起”等表述，现在看来我等简直会觉得恍然若梦），神州楼市也因此会轰然倒下，云云。

说实话，今年初疫情开始时，财迷也很担心——97年亚洲金融危机，香江楼市腰斩；03年沙士，香江楼市再度大跌，这都殷鉴不远。而今年疫情冲击远超97年亚洲金融危机和03年沙士的冲击——97年亚洲金融危机美股只熔断一次，这次疫情美股熔断4次。03年沙士只是香江出问题，死亡也就774人，这次是全世界出问题，死亡截至目前已经87万。更何况，去年还出现运动，那等于是双重冲击。按理说，香江楼市不跌，天理不容。

然鹅，有意思的是，有违天理的事情真的出现了。全世界疫情高峰期已经基本过去，香江楼市却迄今没有大跌：

第一太平指香港楼价虽受疫情影响 但仍贵绝全球

金融界 金融界

九龙塘右眼财经

美联的楼价指数显示，香江人的信心指数在上涨，而注册卖楼的人则在下降（看不清图请点击放大并横屏，下同）：



相关机构如摩根斯坦利甚至预测香江楼市会上涨：

大摩：预计香港楼价全年增5% 首选新地及新世界发展



新浪财经

发布时间：05-07 10:22 新浪财经官方帐号

九龙塘右眼财经

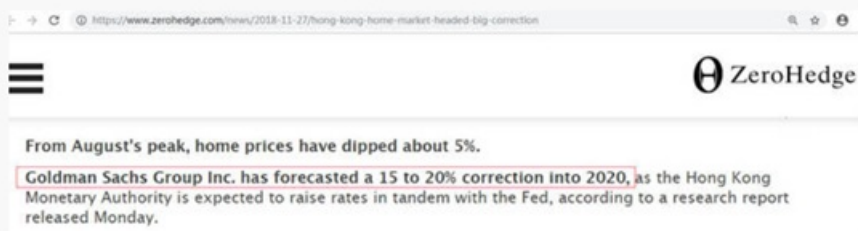
要知道，在18年末，高盛都预测香江楼市要跌1/5：

高盛：香港楼市到2020年将回调15-20%！京沪深有望跟跌



吴胜彪专栏
2018-12-02

据ZeroHedge，高盛在本周一(11月26日)出了份研报，预测香港楼市到2020年会回调15-20%，原因是港金局与美联储利率联动。



如此看来，美联储加息不给力，香港的楼市也只肯跌15-20%。按照深圳5.3万的价格，相当于是最低到2020年，跌至4.24万每平方米。

九龙塘右眼财迷

辣么，问题就来了：

问题1：香江（年轻）人供楼的负担和神州相比是否更重？

问题2：去年运动和今年疫情冲击力都远超98年经济危机和03年沙士，点解香江楼市没有大跌？

问题3：接下来会否出现海外舆论所传言的香江楼市崩盘，导致大湾区甚至全神州楼价大跌？

接下来财迷就为大家一一回答上述问题：

ONE.香江年轻人房贷负担是否比神州同龄人更重？

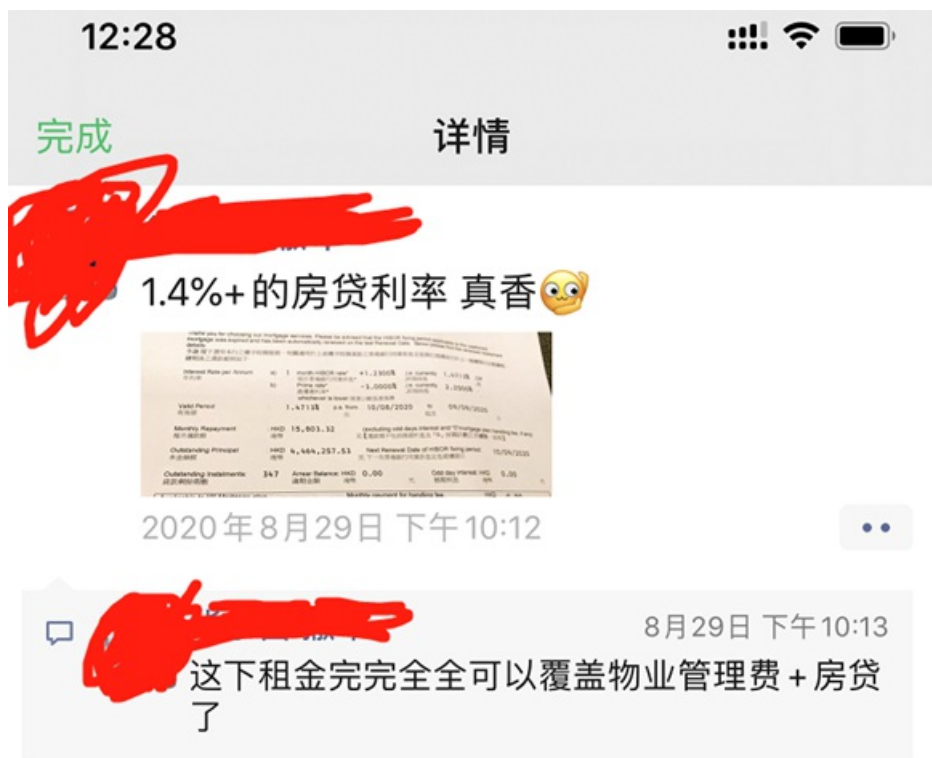
直接说结论：香江年轻人的房贷负担并不比内地同龄人更重。这主要体现在五大方面：

第一，香江房贷利率比神州低一半。

举个栗子，2020年8月25日下午，神州人民银行发布公告宣布：从10月8日起新发放的个人住房贷款定价基准从贷款基准利率转换为LPR，也就是贷款基础利率。根据规则，按最近一个月（8月20日）LPR计算，10月8日后新发放的住房个贷，首套房的利率不低于4.85%，二套房不低于5.45%。实际上，目前全国首套房贷利率和二套房贷

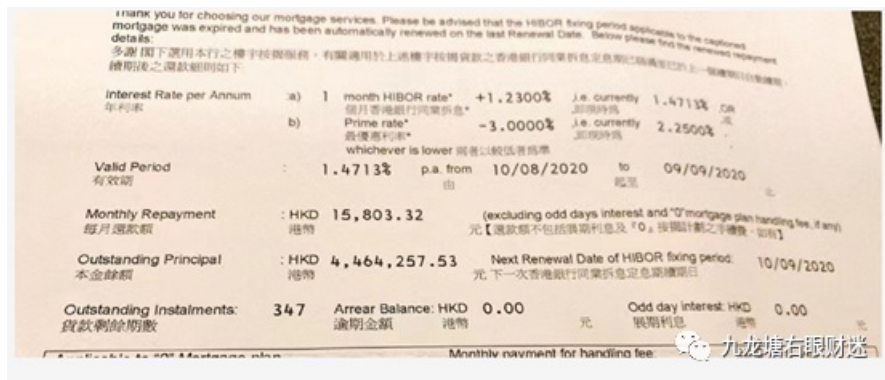
利率都会略微高一点，大致分别约为5%至6%。

而香江呢？最近香江房贷实际按揭利率仅为2%多的水平，比国内的房贷利率便宜接近一半。而实际利率有时候还会更低，无图无真相，这是财迷认识的一位港漂在朋友圈帖的房贷利率：



九龙塘右眼财迷

具体如下：



也就是说，这位朋友的房租已经可以覆盖房贷利率。他等于白赚一套房子。

看官或问：点解实际房贷会更低？

原因如下：类似神州的固定利率和LPR两种房贷分类。香港银行提供的按揭计划也分为两类（实际上，很可能是神州学的香江），分别为以银行同业拆息（HIBOR）作基准的“H按”及最优息利率的“P按”。当香港市场资金充裕时，H按的开支一般都会较P按低，即用H按供房会比使用P按省钱。当然，H按的息率会受市场不安定因素而出现波动，P按就相对平稳，即使加息也是缓慢上升。

这位朋友选择了H按，自然更低。

这其实在提示我们：神州市场一旦资金紧缺，LPR会升高。

第二，香江第一套房首付以前是两成，最近最低可以到一成。

香港购房贷款基本流程如下：



其中，目测列位看官对其他部分估计都没有问题，但可能好奇神马是压力测试。

其实，压力测试就是看看是否贷款利率上升几个百分点（基本上是3个百分点，这三个百分点的意思是过去美联储加息的上限）按揭申请人的收入是否还能承受。另外，根据金管局指引，一般而言按揭申请人在申请按揭贷款时，除了需要接受压力测试。按揭申请人 / 家庭的「供款与入息比率」（Debt Servicing Ratio, DSR）亦有限制。基本DSR上限为50%；于压力测试下，假设实际按揭利率上升3个百分点，DSR最高只能为60%。

所以，压力测试其实包括两个方面：

a) 按揭贷款利率上升3个点能承受。

b) 供款与入息比率（Debt Servicing Ratio, DSR）最高只能60%（也就是贷款人的贷款不能超过其收入的60%。

以购买HK\$600万单位为例，承造80%按揭，首期HK\$120万，以现行按揭利率2.375%计，分30年供款，月供HK\$18,655；在压力测试之下，假设按揭利率升3个百分点至5.375%，每月供款升至HK\$26,875，如果申请人不是首置，其本人 / 家庭月入

要达到HK\$44,798才能达到DSR不逾60%的要求:

壓力測試例子

物業市值	600萬元
借貸額	480萬元 (80%按揭)
實際利率 (市面最低P按利率)	2.375%
供款年期	30年
每月供款額	HK\$18,655
壓力測試計算	實際利率 + 3個百分點 = 2.375% + 3% = 5.375%
加壓後每月供款額	HK\$26,879
按揭申請人收入最低要求	HK\$26,879 / 60% = HK\$44,798

九龍塘右眼財迷

对于首置申请者来说，原本通过压测最低月入要求为HK\$50,397，但现时即使不符压测亦可按足9成，最低月入要求大减近万元至HK\$41,974，亦较承造8成按揭的月入要求低，惟每月供款相应之下必然上升。必须好好评估是否负担得来，否则难以应付突如其来经济环境转变:

首次置業人士壓力測試例子

物業市值	600萬元
借貸額	540萬元 (90%按揭)
實際利率 (市面最低P按利率)	2.375%
供款年期	30年
每月供款額	HK\$20,987
壓力測試計算	實際利率 + 3個百分點 = 2.25% + 3% = 5.25%
加壓後每月供款額	HK\$30,238
原本按揭申請人收入最低要求	HK\$30,238 / 60% = HK\$50,397
新政策下按揭申請人收入最低要求	HK\$20,987/50%=HK\$41,974

九龍塘右眼財迷

但自从林郑上台，各种发福利。最近的消息是：供款与入息比率对首置人士比较宽松，更可说是免压测，因为即使加3厘息后的压测不合格，只要DSR仍是50%，仍可叙造最高8成或9成按揭，只是其保费会因应风险因素作额外调整。不过金管局亦提醒银行，如借款人未能通过对整笔贷款的压力测试，银行仍须计算借款人在压力测试的供款入息比率，作为评估借款人还款能力的参考。

因此，部份大行如汇丰银行，则因应新政策发出内部指引，提出若压测下之供款占入息比率已超出65%，即使基本供款占入息比率不超于50%，亦需因应个案作审批，批核条件包括借款人须为固定受薪人士。至于不计算按揭保险部分，一般为六成按揭，申请人仍需符合压力测试下的供款与入息原有要求。

第三，香江住宅没有公摊面积。

神州房价都包含公摊面积。而2012年12月，香港官方要求从2013年开始实行住宅物业销售新规，二手房销售先行提供“实用面积”。2013年4月，《一手住宅物业销售条例》开始实施，新房只能用实用面积来标准面积，以“每平方呎/平方米”来表示售价。尤其是对于新房，不按照“实用面积”标注可能吃上官司，被罚款100-500万港币，判处3-7

年监禁。

对二手房，香港地产代理监管局强制要求，中介销售过程中向二手房购房者分别提供以“套内面积”和“建筑面积”计价的双份售价资料。特区差饷物业估价署还准备了全港所有经评估的二手房“套内面积”资料，供公众查阅。新房计价标准逐步传导到二手房领域。

第四，香江的一手房和二手房同样受欢迎。

在内地，大家一般更偏爱新房，一来新房一般在新区，价格相对低一些，未来升值空间更大。二来内地的二手房建造时间久远，保养不妥当，质量问题不少。同时，有些旧楼没有电梯，出入不方便。这就造成大多数内地人偏向购买新房。

但是在香港，二手房和新房一样受欢迎。香港的二手房除了供应数量比一手多，遍布全港各区，其单位面积及地理位置亦有优势。一般来说，二手房楼龄越大，单位实用率越高，而且其总单位面积也会较大。如60年代发展的美孚新村、70年代的太古城、80年代的红磡黄埔花园等，单位实用率均超过八成，是香港二手房经典的楼盘代表。这些二手房建成多年，小区经过多年发展，无论街市、交通、康娱设施都比较齐全。即使近年来一手市场不乏新落成的豪宅楼盘，二手房还是有不少的捧场客。

另一方面，购买二手房最大的好处就是可以即买即住，有现成的单位可以看房，无需等楼盘建成后才有得看。若买家认真做足功课，还有可能找到低于市价的笋盘。买入后经过悉心的装修和增值，过多几年更可能以高于买入价转手售出，以赚取差价。不考虑转售的买家，也可以考虑出租单位，平均都有3%上的回报（如果懂得议价和为房屋增值，更可做到4%甚至6%以上），为自己增加每月的被动收入。

其实，这背后还有一个原因，是因为香江房产不用担心70年的产权问题，这个点到即止。

第五，香江租售比要比神州一线城市还要高，楼买得好可“以租养供”。

据《2018全球城市租金回报率》统计，香港的租金稳中有回升，达到2.3%左右。而比较北上广的租金回报率则仅仅在1.41%-1.74%之间，与香港租金回报率有一定差距。虽然香港租金回报率近三年呈探底回升态势，相比国内一线城市仍旧有优势。所以在香港买房，如果按揭得当，实现以租养供是完全有可能的，就等于租客来帮你供房，这也是为什么香港人喜欢“藏富于楼”的原因了。

对了，别忘了去年新政，香江人还可以在大湾区自由买房：

大湾区迎便利新规：香港居民可在湾区内城市直接买房



36氪
发布时间：19-11-08 15:12 36氪官方帐号

九龙塘右眼财迷

经济观察网记者参考大湾区九城市公开政策发现，除惠州、肇庆之外，广州、深圳、中山、东莞、佛山、珠海、江门七个城市均对非本市户籍有相应的限购政策，而此次的大湾区新规意味着香港居民在大湾区各内地城市的购房今后将能够突破限购限制。

不过，多位熟悉大湾区情况的房产经纪人士透露，香港居民原本在内地各城市买房的难度就不高，以深圳为例，香港居民可以以家庭为单位在深圳购买一套住宅类房产，而如果注册一家公司的话，可以以企业名义购买一套商业房产，除此之外，在现行制度下，香港居民在其他内地城市拥有房产不会影响到其在深圳买房

九龙塘右眼财迷

且港澳居民可以将内地自住住宅抵押给港澳银行：

4、广州通过金融支持粤港澳大湾区建设方案：推动广州期货交易所、粤港澳大湾区国际商业银行落地，以及开展不动产跨境抵押登记，试点允许港澳居民将其在粤港澳大湾区内地购买的自住住宅抵押给港澳银行；

九龙塘右眼财迷

综上所述，香江年轻人和神州年轻人谁的负担重，列位看官估计心里已经有数。

TWO.点解香江楼市经过疫情冲击却未大跌？

点解香江楼市经过疫情而不跌？

财迷查了一下，其原因很可能是因为热钱流入压低了楼市利息价格。

自6月以来，有超过110亿美元的资金流入香港。银行体系资金充裕，不断拉低按揭利率。单月银行同业拆息（HIBOR）自3月底曾高见2.05厘（2.05%）后一直回落，至5月份平均一个月HIBOR已回落至0.83%：



按揭利率低，很多人就会特别地想要去买房，所以一些大声公将其解释为房价上涨原因之一：

香港租金大跌楼价仍涨背后：住宅供应少 按揭利率低

2020-07-22 23:00:28 来源: 21世纪经济报道

九龙塘右眼财迷

辣么，问题又来了：这些热钱来自于哪里？

第一个可能的解释是米帝央行放水带来的量化宽松，香江有的人，比如香港经络按揭转介首席副总裁曹德明，就解释这是因为受惠于各国央行持续推行量化宽松政策，香港资金保持流入状态。

第二个可能的解释是因为中美关系紧张导致热钱回到香江这个地方避险。

由于神州和米帝为首的五眼联盟关系日益紧张，很多热钱无法去海外，又不想回国内，于是只能滞留于香江，这压低了市场利率，导致香江楼市不见下跌。

很多人可能不是很了解，在发达国家，比如五眼联盟，开了账户如果人又长期不在，就会有很大的问题——一旦你的账户有异常，对方很可能随时会查你的账，而且随时有权利关闭你的账户。再加上有时候你可能需要亲临柜台办理手续（比如改密码，又比如开立证券账户等等），如果这个时候你无法亲临处理，会是非常麻烦的事情（话说财迷在内地的账户就遇到此类麻烦）。更重要的是，出于近期政治上的不信任，各家银行恐怕会更加严控华人前去开户。而之前很多人是让子女去米帝读书，然后顺便开个户口，现在这个趋势就要被踩刹车：

转：今年七月美领馆发放给中国的
签证总数：

F1: 145

J1: 12

H1b: 14

对比去年七月，降幅超 99%:

F1: 21,781

J1: 4,389

H1b: 1,713

七月是留学签证高峰。当然疫情是个重要原因，但可以说2020年留学生的数量可能低于1980年。真是四十年河东，现在留学大门基本上关了。

九龙塘右眼财经

于是热钱开始回流，也属于正常。

或曰：点解热钱不流回神州？

那就是列位看官有所不知：在香港，钱是可以自由流动的——你可以投资这个世界上最优秀的企业比如谷歌、亚马逊、特斯拉（通过购买基金，股票等），也可以投资这个世界上最有前景的地区，比如人口更年轻化，还接收了从神州转出的大量产业链的东南亚/南亚各国——一句话，在香港的资金做投资不仅风险更小，回报也可能更高。

所以，好不容易才来到境外的热钱，如果回去，不但没法自由地在全世界寻找投资项目，还无法规避单一市场风险，更重要的是没法自由地转移——这恐怕不是资金拥有者愿意看到的情况。

不然，我们很难解释为何大量在美股上市的企业从米帝股市退市之后会来到港股上市——资金是最聪明的，不可能去去无利可图的地方：

蚂蚁集团超300亿股启动全球最大IPO，互联网公司为何扎堆回港上市



科技新榜
发布时间：08-25 23:24

九龙塘右眼财经

中国版纳斯达克呼之欲出，互联网市值三巨头齐聚港股



风国际
发布时间：07-21 09:14

九龙塘右眼财经

于是大量热钱就回流到香江，压低了利率，也托住了香江楼市。

除此之外，还有第三个可能：香江衙门找到了人来帮着托市。

看一件事的推动者是谁，最好看这件事的最大受益人是谁。

毫无疑问，香江楼市被托住，最大受益人是香江的衙门。财迷找到了立法会秘书处公布的最新财政数据作为证据：



秘书处数据显示，香江衙门2019-2020财政年度全年合计收入5,673亿港元。其中，地价收入为最大的收入来源，占25.0%。紧随其后的是利得税（也就是来自公司的税收，23.2%）、印花税（股市/楼市交易收入，11.1%）和薪俸税（个人税收，9.6%）。该4个项目共占政府整体收入的68.9%。

所以，我们可以说，卖地收入是香江政府的最大宗收入，超过1/4收入来自卖地。

而香江楼价毫无疑问会影响到地价收入——假如楼价大跌，则地价就会下跌，导致香江衙门财政吃紧。

所以，为了稳住香江衙门的收入，林郑等一干人等面子特别大，“请”来了大量资金托市，也不无可能。

THREE.香江楼市会否崩盘并影响大湾区？

开门见山，窃以为香江楼市短时间内不会有问题，但长远要看香江的技术官僚能在多大程度上坚(ding)持(zhu)原(ya)则(li)。

香江楼市，实际上关系到 a)港纸问题，还关系到b)华尔街有多少人愿意来东方“恰烂钱”的问题。

首先谈a)港纸问题：

财迷看到过一个说法，很有道理，转载如下：



“上面是汇丰银行版的港纸1000元，有人说没啥，才值910.7人仔。的确，按照港纸与人仔的官方汇率，是这样。但是，港纸也算外汇，你拿1000元港纸去兑910.7人仔是可以的，但是你拿910.7人仔去兑1000元港纸，就不行了（稍作解释：需要支付更多溢价，比如920人仔才能兑换1000港纸）。

请大家仔细的看一下，它上面印着4个字，叫‘凭票即付’，什么意思呢？在这里，票，就是指港纸，付的是米刀，港纸采用的是与米刀的联系汇率制，它以百分之百的外汇保证，以7.75~7.85港纸兑换1米刀的汇率与米刀挂钩，也就是说，在具体操作上，香港的3家发钞行，中行，汇丰和渣打银行，可以以7.8港纸兑换1米刀的汇率向香港金管局购买负债证明书。

说直白点儿，就是这3家发钞行每发行7.8港纸，就必须向香港金管局提交1米刀做为保证，这使的香港金管局永远有足够的米刀来维护港纸，截止到2019年8月，香港金管局拥有4319亿米刀，相当于港纸流通量的7倍多，维护港纸是绰绰有余。

大家看明白。说的再直白点儿，港纸就是小一点儿的米刀，如果你有7.8港纸，就可以随时随地兑换出1米刀出来，购买力和1米刀一样。”

上文对香江币制的分析比较到位，其遗憾之处是并未清晰地讲其好处是啥。窃以为，这样做的好处有如下几点：

1) 港币和米刀联系起来之后，港币就等于锚定米刀：无论到了哪里，港币的购买力等同于米刀。老百姓拿着港币是可以和米刀一样，全世界想买啥就买啥的。这就保证了港币的信誉，让大家愿意使用这种纸币。

2) 香江楼市和某地楼市不同的地方是——其楼市不是靠滥发纸币而凭空造出来的。每一栋楼造出来之前，都有现金做保证（包括未来的现金作保的期房和全款现金买的现房）。而这个现金，都是有米刀作保的——你卖掉了楼，资金可以全世界到处潇洒。就这个意义上讲，香江楼市有更强信用基础。

3) 港币和米刀联系起来之后，香江衙门就等于找了一个手铐把自己铐了起来——只有准备了相应的米刀，香江金管局才会发行相应的港币，除此之外，香江衙门没有任何理由不断发行纸币——同时，米刀的通胀率每年为3.3%，差不多90年翻一倍，而港币则与之类似。这基本上断绝了香江这个区域内恶性通货膨胀的可能——作为领工资的打工仔，香江市民不会因为香江衙门滥发纸币而被收取铸币税，出现工资购买力下降的问题。而这也保证了在香江买的楼不会因为一些奇怪原因大幅贬值。

综上所述，香江楼市以港币为锚好处多多，这也是为很多神州富豪喜欢到香江来买楼的原因——香江的楼a)可以享受资本自由，b)美元红利。

而在神州资本被五眼联盟全球追杀，一不小心神州富豪的钱就可能被查封的今天，恐怕只有香江能让神州富豪感到“安全”而又不用担心某地的通胀洪水。

所以——只要港币没和米刀“脱钩”，香江楼市就会暂时无虞。

辣么问题就来了：港币和米刀脱钩几率有多大？

首先，米帝无法与港币主动脱钩——除非金管局手上木有美刀，无法维持联系汇率——但现在的空头即使有能力把把所有港币都收归己有，然后卖出，也没法做到让港币和米刀脱钩（港府外储够用）。更何况鉴于大家都在使用港币，把所有港币都收归己有这件事本身就很难，起码要比直接将香江的几个大银行踢出SWIFT系统要难得多。

第二个可能是米帝直接强制将香江所有银行和港交所都踢出SWIFT系统——这样大家就没法子用港币去换刀。

但这样做，可能性并不是很大，其原因如下：

a)在克里米亚冲突中，米帝制裁俄罗斯，多次威胁要将俄罗斯银行踢出SWIFT系统，最后却并未实现，其中一个原因就是俄罗斯外汇储备高且和多国有生意往来，真要切

断，不但损害米帝自己公司的利益，也会损害其盟友利益。

而香江外汇储备比俄罗斯多：

排名	國家或地區	外匯儲備 (億美元)	檢視日期
1	 中華人民共和國	31,543	2020年7月 ^[1]
2	 日本	14,025	2020年7月 ^{[2][3]}
3	 瑞士	8,961	2020年6月 ^[4]
4	 中華民國	4,962	2020年7月 ^{[5][6]}
5	 印度	4,658	2020年6月 ^{[7][8]}
6	 香港	4,499	2020年7月 ^[9]
8	 沙烏地阿拉伯	4,358	2020年6月 ^[10]
7	 俄羅斯	4,357	2020年7月 ^{[11][12][13]}
9	 韓國	4,165	2020年7月 ^{[14][15]}
10	 巴西	3,487	2020年6月 ^[16]

而且香江毕竟是金融中心，不但有神州五大行，1000多家小银行，还有大量外资银行——包括花旗/汇丰/渣打/恒生等等，各国都在这里做生意往来，如果切断这里的SWIFT系统，对米帝自己公司及盟友的伤害会比俄罗斯更大。

b) 米帝其实有很多精准打击的手段，包括制裁单一公司/个人和单一银行，没必要动辄使出大杀器，来个“留岛不留人”。就财迷观察，川普是只要能精准打击，就不会做这种一竿子打翻一船人，伤害自己友的事情。

c) 米帝行政当局很多事情都是要反复考量的，由于米帝企业/资本有着强大的游说能力，也掌控着不少资本，所以行政当局做事都会反复权衡。即使是对TIKTOK，川普也没有赶尽杀绝，而是给了90天宽限期，尽量让自己的公司收购TIKTOK，从中获利，以争取更多选票：

华为宽限期事件重演，特朗普对Tik Tok制裁，宽限期变为90天



商道知事

发布时间：08-17 22:27 优质创作者



九龙塘右眼财迷

同时，即使行政权力一意孤行，也会被司法权制衡，所以我们会看到TIKTOK在米帝起诉川普政府：

TikTok正式起诉特朗普政府



央广网

发布时间：08-26 15:14 | 央广网官方帐号

九龙塘右眼财经

d)米帝基本上是讲究公平竞争的——只要你遵守规则，我就不会挡着你做生意，不然很难解释为何现在还有很多公司在米帝上市：

中企上市融资逆势上扬 上半年赴美IPO数量同比上涨31.25%



走出去导航网

发布时间：07-29 09:51 | 走出去导航网

九龙塘右眼财经

所以，窃以为香江完全被踢出SWIFT系统这种情况出现的可能性很小。最起码，也要等到国有四大行都被踢出SWIFT系统之后。

但是，这一切的前提都是香江的外汇储备不会耗光。外储耗光，货币不稳，那就万事皆休。

而香江外储不会被耗光的关键点是神马？

窃以为关键点是香江是否能吸引大量资本来“恰烂钱”，从而使得香江的外汇储备保持正常状态。

举个栗子，过去几年房地产企业在海外大量发行高利债券，其中发债的最主要基地就是香江：

内房企1月海外发债增71% 2020到期海外债超2000亿元

2020年02月12日 10:02 新浪财经

新浪财经App 九龙塘右眼财经

8月中国房企海外发债增175%，年底前3600亿债务到期

庞无忌/中新社

2020-09-02 08:30

九龙塘右眼财经

这些债券的票面利率都极高：

发行人	发行日期	交易币种	发行规模(亿元)	计划发行(亿元)	票面利率(%)	到期日期
明发集团(国际)有限公司	2020-01-15	USD	2.20	2.20	15.00	2021-01-13
伟源国际控股有限公司	2020-01-21	USD	0.30	0.30	13.75	2023-02-18
金轮天地控股有限公司	2020-01-14	USD	2.00	2.00	12.95	2022-03-14
海悦堡中国控股有限公司	2020-01-21	USD	2.50	2.50	12.88	2021-10-14
晋程有限公司	2020-01-24	USD	20.00	20.00	12.00	2023-10-24
中国恒大集团	2020-01-22	USD	10.00	10.00	12.00	2024-01-22
郑州中瑞实业集团有限公司	2020-01-15	USD	0.30	0.30	12.00	2022-01-02
郑州中瑞实业集团有限公司	2020-01-02	USD	0.70	0.70	12.00	2022-01-02
德信中国控股有限公司	2020-01-23	USD	2.00	2.00	11.88	2022-04-23
大发地产集团有限公司	2020-01-29	USD	2.00	2.00	11.50	2021-01-27
晋程有限公司	2020-01-24	USD	20.00	20.00	11.50	2022-10-24
中国恒大集团	2020-01-22	USD	10.00	10.00	11.50	2023-01-22
华泰城控股有限公司	2020-01-21	USD	2.00	2.00	11.50	2022-02-12
阳光100中国控股有限公司	2020-01-20	USD	1.23	1.23	11.50	2021-07-05
花样年控股集团有限公司	2020-01-09	USD	4.50	4.50	10.88	2023-01-09
朗诗绿色地产有限公司	2020-01-21	USD	2.00	2.00	10.75	2022-10-21
RADIANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED	2020-01-16	USD	3.00	3.00	10.50	2022-01-16
佳兆业集团控股有限公司	2020-01-15	USD	5.00	5.00	10.50	2025-01-15
佳兆业集团控股有限公司	2020-01-23	USD	3.00	3.00	9.95	2025-07-23
弘阳地产集团有限公司	2020-01-16	USD	3.00	3.00	9.70	2023-04-16
YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED	2020-01-15	USD	3.00	3.00	9.25	2023-04-15
荣兴达发展(BVI)有限公司	2020-01-30	USD	3.00	3.00	8.75	2021-01-28
CFLD(CAYMAN)INVESTMENT LTD.	2020-01-13	USD	7.00	7.00	8.05	2025-01-13
正荣地产集团有限公司	2020-01-14	USD	2.90	2.90	7.88	2024-04-14
合晋泰富集团控股有限公司	2020-01-13	USD	3.00	3.00	7.40	2027-01-13
中骏集团控股有限公司	2020-01-14	USD	1.50	1.50	7.38	2024-04-09
禹洲地产股份有限公司	2020-01-13	USD	6.45	6.45	7.38	2026-01-13
建业地产股份有限公司	2020-01-16	USD	2.00	2.00	7.25	2024-07-16
龙光地产控股有限公司	2020-01-17	USD	1.80	1.80	6.90	2024-06-09
CFLD(CAYMAN)INVESTMENT LTD.	2020-01-13	USD	5.00	5.00	6.90	2023-01-13
万达地产海外有限公司	2020-01-23	USD	4.00	4.00	6.88	2023-07-23
融创中国控股有限公司	2020-01-10	USD	5.40	5.40	6.50	2025-01-10
瑞安建业有限公司	2020-01-23	USD	1.80	1.80	6.25	2022-01-23
旗峰控股(集团)有限公司	2020-01-16	USD	4.00	4.00	6.00	2025-07-16
龙光地产控股有限公司	2020-01-14	USD	3.00	3.00	5.75	2025-01-14
碧桂园控股有限公司	2020-01-14	USD	4.50	4.50	5.63	2030-01-14
碧桂园控股有限公司	2020-01-14	USD	5.50	5.50	5.13	2027-01-14
远洋地产宝财IV有限公司	2020-01-14	USD	4.00	4.00	4.75	2030-01-14
蚌埠高新投资集团有限公司	2020-01-21	USD	2.00	2.00	4.10	2023-01-21
中环广场有限公司	2020-01-14	USD	4.50	4.50	3.85	2025-07-14
龙湖集团控股有限公司	2020-01-13	USD	4.00	4.00	3.85	2032-01-13
长沙先导投资控股集团有限公司	2020-01-13	USD	1.50	1.50	3.80	2022-11-14
龙湖集团控股有限公司	2020-01-13	USD	2.50	2.50	3.38	2027-04-13
SUN HUNG KAI PROPERTIES (CAPITAL MARKET) LIMITED	2020-01-21	USD	5.00	5.00	2.88	2030-01-21
			181.58	183.08		

九龙塔右眼财经

要知道，在米帝发行的债券，只是比国债高3-4个百分点，就被叫做Junk Bond（垃圾债），而神州在境外发行的债券，不少都比米帝国债高5-10个百分点，这就是King of Junk Bond,垃圾债之王。

这些企业发债的利率很可能已经覆盖了他们的经营利润——也就是说，这些企业已经不在乎自己的利润，宁可给洋大人白白打工，也要活下去——而接盘的洋大人，那就是俗称的“冒险家”和“恰烂钱”的洋大人。

洋大人愿意么？

窃以为他们是愿意的，华尔街不缺冒险家，风险再高，只要溢价足够，就会有人前来冒险：“如果有100%的利润,资本家会铤而走险;如果有200%的利润,资本家会藐视法律;如果有300%的利润,可以让人甘冒上断头台的风险。”

所以，只要华尔街还愿意在香江“恰烂钱”，则一方面香江可以留住一堆外资保证外储不下降，另一方面川普也会有所顾忌——他既然会为了微软沃尔玛对TIKTOK开绿灯，自然也会为了华尔街对香江开一点绿灯。

当然，这个前提是：香江残存的三大信用基石——a)自由上网、b)货币自由兑换、c)独立司法系统，没有被侵蚀。其中以独立司法系统最为重要。财迷长期在香江盘桓，知

道鬼佬们的最大心结就是怕到内地做生意被坑，所以都会在香港先安营扎寨，然后慢慢进取。他们选择香港的最大理由就是香港有类似于英美的独立的普通法系统，至少出了问题有地方讲理，司法系统连特首都可以请去捡肥皂，不会偏袒谁：

“行为失当”被判20个月，港人唏嘘目送曾荫权收监

来源：环球网
2017-02-23 08:09

九龙塘右眼财经



22日，曾荫权在法警押解下走出医院，被送上法庭。

九龙塘右眼财经

也正因为如此，最近我们都熟知的水果集团老总，被法庭裁定恐吓记者案不成立，使得大家相当意外：

港媒：黎智英又被“放生”，法庭裁定刑恐记者案罪名不成立

环球时报
发布时间：09-03 15:40 · 环球时报官方微博

九龙塘右眼财经

但既然当局做出了这个姿态，显然是有其固有的道理。窃以为一个很可能的解释就是，这是比较重要的信息传递——当局希望“恰烂钱”的洋人们尽管放心，香港仍具有一定范围内的独立司法权，就连水果黎都被放，他们要是在这里做生意有了麻烦，香港的司法系统也不会偏袒谁。

这件事是很重要的：独立司法系统被破坏，恐怕就连恰烂钱的外资都不会再来，这就会导致香港外储下降，外储下降则港纸脱钩概率增大，港纸脱钩概率增大则楼市多半要崩盘，香港楼市崩盘，第一个倒霉的是以卖地为主要收入的林郑港府衙门，第二个可能被殃及的是大湾区甚至神州楼市。搞不好就是多米诺骨牌的结局。

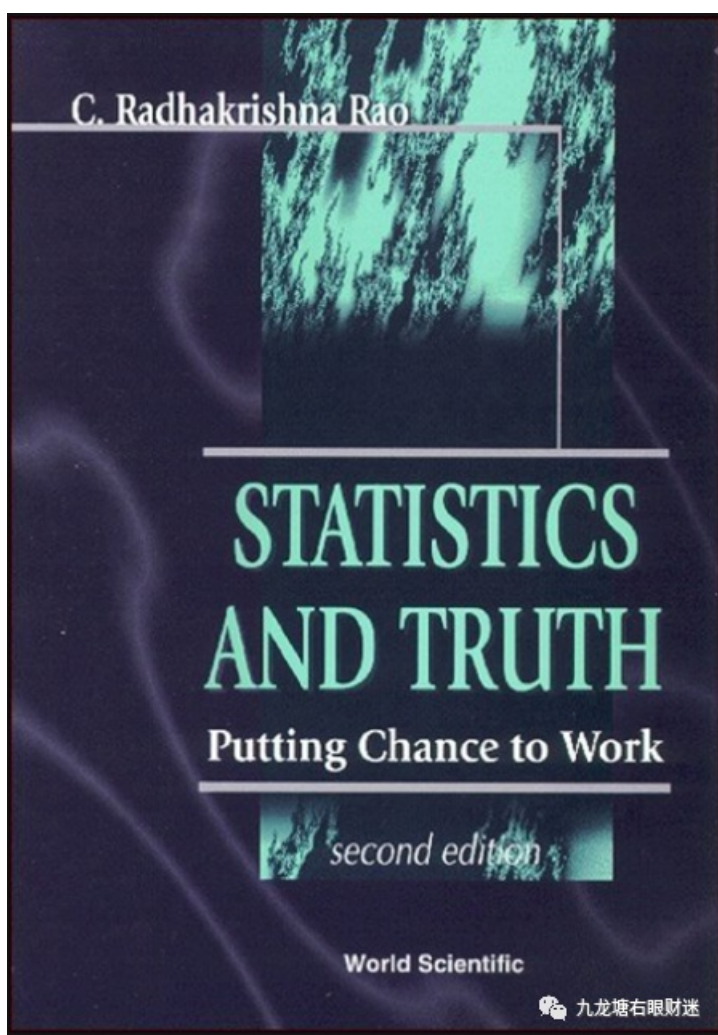
所以，只要是稍有头脑的技术官僚，都会在一定层次上维护起码的独立司法系统。这就是所谓的“相忍为国”。

当然，不少喜欢读X球时报的喷子键盘侠们是不懂这些的，他们懂的就是“虽远必诛”和各种咆哮——建议把此类人等送到班公湖一带，说不定他们能靠着咆哮把阿三吓跑。至于香江，恐怕还是让港府技术官僚来治理才不至于把牌打到崩盘。

FOUR.总结以及我等小民的对策

形势既然已经分析清楚，这里就有总结和我等小民可以采取的策略如下。

第一，著名统计学家/数学家，2002年米帝国家科学奖获得者，已经百岁高寿的老寿星C.R.RAO，写过一本书，叫做《统计与真理》(*Statistics and Truth: Putting Chance to Work*):



此书里有三句非常著名的话，财迷经常拿出来回味。这三句话是：

在终极的分析中，一切知识都是历史。

在抽象的意义下，一切科学都是数学。

在理性的基础上，所有判断都是统计学。

财迷看官，不少都有自己的情感倾向，这个财迷也理解。但是，我们做判断，一定需

要进行大量的数据收集和统计，否则就会出偏差，做投资就可能亏损。

财迷之前已经写了文章分析神州是否可能出现粮荒问题。具体见此链接《财迷 || 糗料随流者之忧：数据解析神州发生粮荒几率及相关对策》这里，财迷又企图通过一定的证据让大家搞清楚为何香江楼市最近没有大跌。

对于“香江年轻人绝望论”和“香江楼市崩溃论”这两种论调，财迷都只能笑而不语——窃以为以上两种论调的持有者，前者是左倾机会主义，后者是右倾冒险主义，都属于图僧破，**sometimes** 拿衣服，对形势缺乏客观的认识，如果去做投资，大概率会亏到底裤掉。

就财迷看来，香江的确地位会下降。但即使再差，香江也是发达地区，人均可支配收入17600港币（一万五人民币左右）地板也比某些地区的天花板高。

更何况，在面临狮子追击的时候，香江需要做的不是比狮子跑得更快，而是比身边的人跑得更快。

第二，最近一两年的香江楼市，因为香江外汇储备还足够的原因，应该没神马问题。香江楼市，其根基是港纸，港纸没问题，楼市问题就不大。而港纸是否能长久，主要是看香江技术官僚对自己的核心竞争力——自由上网、自由兑换和独立的司法系统——的维护。

就现在看，香江人早已充分认识到这一点，不然也不会在《寒战》里面做宣传：



但是，如果要维护这些原则，就势必会面对X球时报读者这类喷子键盘侠们的猛攻。如果技术官僚们无法坚持原则，恐怕就只能大家一起把牌打烂，早死早超生。

就现在情况看，技术官僚们还具有一定话事权，可以维持秩序——这其实在某种意义上显示了，至少在最近，洋大人在香江恰烂钱是可以的，香江的外汇储备也不至于太

有问题。

当然，未来技术官僚们会不会靠边站，这个财迷也不敢打包票，正如财迷不能向您打包票明天会不会爆发三战一样——财迷只能说这种可能性比较小，但无法给一个肯定的答案。

第三，既然香江楼市最近一两年会稳定，辣么大湾区楼市出事的概率也就变小了——最起码港人不会再和08年一样卖楼自救，导致深圳楼价大跌，深圳人可以暂时松口气，不用担心下面这种情况：



在2008年，降价、特价、促销、真摔、裸奔、救市；这一年和价格有关的词汇十分丰富。“关外4988元/平方米起”、“关内7380元/平方米起”等表述，现在看来让大家恍若做梦。

但这并不是开发商在作秀，而是不得已为之，直接降价50%的豪宅在2008年都曾出现，特价还能有假？当年的开发商就差在楼盘门口贴上“亏本甩卖，切勿错过”的标语了。

我们找到了这组数据：

龙华区金地梅陇镇，二期二批最高价18000，四期最低价6800。

龙岗区东方盛世，二期一批最高价20000，均价一万五开盘，最后九千促销。

龙岗区公园大地二期一万五均价，最后8字头促销。

盐田区半山溪谷，一期开盘均价18000，最高价超过四万（非别墅），三期九字头促销。宝安区熙龙湾开盘18000均价，最后10800起价促销。

宝安区凯旋城开盘均价二万，最后9字头促销。福田区高发城驰开盘均价23000，最后一万三促销

九龙塘右眼财迷

但是，大湾区虽然经济是神州最健康地区，二三四线城市的泡沫也是相当高的。一线城市如广州深圳楼市或者能被按计划冻住，但其他城市和一线城市远郊区（比如惠州坑爹的十里银滩），不一定在神州外来鸭梨日益增大的情况下能被保住。

第四，说到这里，各位也许会认为我看好香江楼市。然而各位错了，窃以为香江楼市

最近的情况违背了市场经济规律——林郑为了发福利而削弱香江的信用基本盘，大搞社会主义福利，绝类懒乔和哈里斯，这样下去可不是神马好事。还好最近供楼的人并未上升太多。如果香江供楼者人数上升——一旦美联储收紧银根，流动性减少，这些借贷的人很可能会面对房贷翻一倍的情况，那就会很惨。

第五，在经历去年和今年的事件之后，很多看官对来香江银行开户买基金或者买保险有疑虑。窃以为这个是多虑了——在香江外资行开户的话，基本木有安全问题。

首先，这有利于香江经济稳定，香江衙门肯定是欢迎的——人可是为了维持信用连水果黎都会放出的。而如果米帝要选一家银行踢出SWIFT系统，一定是选一家神州银行，外资银行可能性要小得多。

其次，经过了去年的“最困难时期”，香江被军管可能性窃以为只会越来越小，因为神州会越来越依赖香江这个地方吸引外资。

财迷可以给大家算一笔账：即使被军管，由于银行/保险业的资金都是在全世界范围内流动投资，不可能都存在香江，所以香江银行账户最多也就是损失15%的存款准备金，您去海外的相同银行，也可以取到钱。至于香江的外国保险公司，就连存款准备金都没有，被查抄也只会抄到一堆办公桌和打印机之类的办公用品，您去保险公司本国拿出保单，对方不可能不承认的——而且真要这样做，那恐怕神州大佬们在海外的资产就都不想要了，连带神州整个银行体系都会被请出SWIFT系统。

所以，只要是明智的人，一般不会走军管这步棋。各位来港假如是外资银行开户或者外资保险公司买保险，应该风险不大。

总之，基于数据，财迷做出的判断如上。但还请大家注意：财迷只能告诉大家可能性大小，但是无法给一个非常肯定的答案。

但是，这并不代表判断事件发生的概率大小没有意义：毕竟，今年11月拜登真的打败川普选上了总统这类小概率事件是可能发生的，下个月就发生第三次世界大战这类小概率事件也是可能发生的。但我们在投入资源准备的时候，小概率事件我们也去做过多准备，就会浪费资源，疲于奔命（比如对于可能的三战，我们最多准备一点战备粮食和物品，没必要花大价钱去造一个末日堡垒）。我们能做的就是尽量判断清楚哪些是大概率事件，然后投入较多资源，做到凡事有6-7成把握，就已经很好，不是么？

言尽于此。



下面是财迷VIP群（私下我叫方舟群）之加入方式：

列位看官或许知道，财迷有很多文章没法发出来，然而不少看官或许又比较关心一些深度信息。所以，对我等小民来说，既然这个世界免不了大水漫灌，天坑频现，那么我们就需打造方舟，应对风险。

从今往后，财迷那些把握不了尺度的文章不再对外发布，而是启动方舟计划；

在方舟写作群中，您可以每年获得10篇财迷一贯风格的长文，此文将会比财迷公号所发布的内容深度更深，语言也会更加清新脱俗，内容涉及国际国内时政风云。凡是财迷无法把握其尺度的文章，都会发布到此群。

另外，财迷的所有被删文章也会发布到此群（每年都有好几篇，其中有不少是财迷得意之作）。

还有，财迷也会在群内定期分享最新经济动态，并展示自己投资动向和交易记录（前段时间，财迷投资贵金属，小赚了一把，最近又略有收获，估计不少看官也都了解）。

还请各位注意的是：在方舟写作群，财迷仍会在politic上保持不碰红线的态度，所以在此群里各位只会得到技术分析贴。请不要过度愤青以至于危及本群。财迷建立此群的目的仍然是帮助大家做技术分析，以趋利避害，并不是教大家做太平天国或义和团。

各位需要做的是在经济形势大变的滔天巨浪中保护好自己的小钱钱，到时候稳坐钓鱼船，不怕风浪起。神州经济实在太差后自然有无脑群氓上街去和姥爷们倾数，我等就不用去凑热闹了。

计划文章系列目录：

- 1) 《黄金独木桥：香江社团、大飞哥与小民的机会》
- 2) 《从波黑到印尼：如何应对黑天鹅事件》（系列文章）
- 3) 《红色巨熊的倒下：罗刹国经济崩溃探析与小民的机会》（系列文章）
- 4) 《从战利品到猎熊人：东欧经济变天与小民的机会》（系列文章）
-

另外，财迷会把往期VIP文章、被删文章及部分文章全文版打包作为大礼相送。内容包括：

- 1) 2016预测金（理层）姥爷和董（事会）姥爷之间张力的《楼市重磅》等；
- 2) 讲神州经济趋势的《你养白象，他买扁豹》，《“旗”传统与“猫”传统》等。
- 3) 讲trade战的《千里东风一梦遥》、《全球化的墓碑》等。
- 4) 最新的《制度人、全面战争与地摊经济》等。

这些文章有好几十篇，包您入群物有所值。

加入方舟计划的方式为财迷新的微信ID：**JLTYYCMFZ**，二维码如下：



财迷-方舟读者专用



扫一扫上面的二维码图案，加我微信

👤 九龙塘右眼财迷

各位请长按扫描加此号付费，或者手动加ID：JLTYycmfz，财迷会通过此号建立方舟写作计划群。

由于方舟写作计划群处于试运行阶段，不想扩大影响，所以限额加入，先到先得。以后财迷会适度扩张人数。

方舟群入群费用为300/年。财迷这样收费主要是涉及管理问题：不收费的群往往群魔乱舞，而且财迷文章不宜过多分享。望大家理解。

财迷写文章很辛苦，每篇文章都会花至少72个工时收集数据，打磨内容，以保证质量。所以相信这点钱也不算太多。这里先行谢过（手动抱拳）。

最最后，喜欢财迷文章，想了解更多？请在微信里关注公众号“JLTCM2016”，或扫描下列二维码：



同时，为防止失联，还请关注公号：“九龙塘书迷”作为备份。本号将在未来每两周推出一篇有趣的文化类文章，同时也会在应急时转发财迷文章：



各位还可以在微博、知乎、雪球中关注公众号：“九龙塘右眼财迷”。财迷会在这些平台同步发文。财迷文章中三俗内容较多，故有删节，各位想看无码文章的请加财迷微信 JLTYYCM20（已经加过财迷旧微信号的读者请勿再加，新号旧号内容都一样,否则会被拉黑）或从公号下“鼓瑟吹笙”一栏进入财迷QQ群观看。
