

“楼花”炒作让杭州房市泡上加沫

10万元买“购房权” 部分房价三个月涨三成

【编者按】

无论开发商和地方政府怎样辩解楼市尚未疯狂,一个楼市泡沫的重要标志已经重现于部分地方楼市——“炒房号”(香港市场称“炒楼花”)。这个在2005年和2007年楼市最疯狂时期于各地普遍出现,又在2008年销声匿迹的炒房手段,其再次浮出水面标志着一些地方楼市新一轮泡沫已经开始累积。

需要特别强调的是,房地产市场是一个区域性很强的市场,杭州等地的楼市泡沫绝不代表全国的情况。但即便是地方性的楼市泡沫,我们相信其中的信号和趋势同样值得关注,地方政府在应对投资泡沫时的及时监管之责尤其不可回避。 ◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

10万元一个房号

2009年11月13至14日,40年罕见的强冷空气自北方南下,侵袭长江中下游地区大部分地区,杨柳依依的江南天堂杭州同样未能幸免。人们裹紧了厚厚的棉衣在高楼林立的城市匆匆而过,却挡不住高楼背后,一浪高过一浪的楼市投资热情。

听说杭州的房子卖得太火了,一个房号最多可以炒到10万元。”为了求证上述坊间传闻,记者于周末来到杭州做实地调查。

14日早上10点左右,记者来到位于杭州市滨江区一个沿江塘畔而建的楼盘——水晶城。楼盘销售人员介绍,该楼盘一期已经全部售罄,目前正在售的是二期房源,其中4.5.6栋也已经售出,可售的是7.8.9栋房源。一共300多套房子,登记在案的意向客户有5000多人。没办法,我们最终只能通知前面1000人在开盘时来选房。”这位销售人员介绍。

而就在记者走出售楼处后,竟先后遇到3组不明来历的人士上前兜售房号。

一位自称姓朱的先生表示,他弟弟拿到了水晶城9号楼一套89平方米的房子,现在不想要了,可以出让,并明确表示房号转让费10万元。而就在记者与朱先生聊天时,另一个自称姓孙的先生带着一位中年女子也走上前来,表示他公司领导(即这位中年女子)定了一套9号楼701室,本来是给子女结婚用的,现在也不打算要了,也可以出售,且房号转让费可以酌情下调。

更有意思的是,一位自称是浙江大学教授的先生也上来和记者攀谈,虽然没有明确表示出售房号,但他可以帮助记者向开发商“打打招呼”,看是否有房子可买,这个好处当然是要有的,不过不一定那么多。”

记者随后询问了开发商——杭州钱江房产公司的工作人员:为什么有这么多家卖房号的?他的解释是:目前7.8.9栋楼还没有开盘选房,更谈不上房号转让的问题。那么5000多个登记的购房人如何知道自己是不是排名在前1000位,并有机会选房?对此,销售人员未给出明确的解释。也就是说,包括9号楼在内的3栋将售房源,是否已经有房源定出,消费者没有任何公开渠道可以查证。

然而根据上述孙先生的介绍,他的房号是由我们公司领导向开发商领导托了关系才拿到的。”随后他从口袋里拿出一张写有房号、单价和总价的纸条出示给记者,并表示可以马上带记者去签定金单。你签不上这套房子的定金单就不给我钱好了。”孙先生信誓旦旦地说。

一个并无多少看房人的售楼处,记者先后遇到三波兜售房号的人。而开发商方面虽然在门口竖上了禁止中介人入内的牌子,但当这些明显并非买房的人多次出现在售楼处时,记者未看到有任何工作人员上前阻拦。

业内分析人士指出,炒房号是楼市在投资热潮来临时,因投资者争抢房源而出现的一种短线投机方式。成都、上海等地都在2005年和2007年楼市火爆期出现过类似状况。那时候上海一个房号可以炒到几十万,现在杭州10万元一个房号虽然没创历史纪录,但炒房号本身的兴起就是楼市进入泡沫期的重要标志。”上海一位房地产商表示。

开发商的秘密

房子卖得如此火爆在杭州并非个案。记者于13日晚走访了另一个楼盘——万家星城。这个位于杭州北部的楼盘,由当地大型房企滨江集团开发。虽然目前项目刚刚露出地面不久,周边配套也不甚完备,但楼盘销售已经到了极度火爆的程度。销售人员表示,目前可售的500套左右房源,已经有近7000人预定。和水晶城相比,万家星城甚至连是否按预约顺序通知选房都无法确定。哪个开发商没有一些关系单位,可以说,这些房源基本上到不了普通购房者手中。”这位销售人员表示。

然而,无论是5000人抢300套房还是7000人抢500套房,这些开发商的说法都无从证实。再加上炒房号者的助推渲染,2009年秋冬的杭州楼市弥漫着比盛夏酷暑还要炎热的气氛。

根据杭州市统计局最新数据,10月杭州市房屋销售价格同比上涨6.6%,创今年以来单月涨幅新高,其中新建商品住宅涨6.7%,二手房价格则同比上涨10.6%,涨幅首超两位数。从个别楼盘的价格看,这种上升趋势更加明显。比如水晶城二期的首批房源4.5.6栋,精装修价格为18000元/平方米,销售时间为今年8月。但到近期开盘的7.8.9栋,同样为精装修的房源,价格已经升到24000元/平方米。短短3个月的升幅已经超过30%。

而在互联网上就万家星城18000元/平方米的开盘价格已经质疑很大的情况下,销售人员给记者报出的最新报价是22000元/平方米。当记者询问是否可以通过内部关系或买房号的方式认购一套房源时,销售人员称“如果22000元这个价格你能接受的话,还是有办法可以想的。”可见,无房可卖也许并非事实,开发商通过“放风”的方式向意向购房者寻找可能承受的房价最高点,以此确立最终的销售价格。



谁是炒房团下一个“目标”?

◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

我们不大看政策的微小波动。大方向明确了,剩下就看每个楼盘不同的价值。只要在划算的时候买进,在划算的时候卖出就行。”温州人李先生(化名)告诉记者。李是记者在杭州采访时巧遇的一位温州炒房人,他和他的团队一举买下了杭州某楼盘的35套房源,目前仍在寻找适合的投资对象。

在温州人眼中,怎样的房产具有投资价值?李先生坦言,区域特点非常重要。我们一般不到人口流动性差,总量少的小城市。接下来我们打算到武汉、重庆去。这些地方目前价格不贵,武汉7.8千,重庆6.7千,最重要的是这些城市是人口聚集的地方,刚性需求大。”

另外,成都也是内地投资者们近期热捧的城市。其中一个证明是成都下半年以来投资比例的增加和按揭贷款的

减少。世机构分析师樊邦勇介绍,2009年上半年,大成都范围(主城区加郊区)商品房成交总额644.49亿元,同期个人住房贷款发放302亿元,信贷支持占商品房成交总额的46.85%。但到7至9月,大成都范围内商品房成交总额420.74亿元,同期个人住房贷款发放135亿元,信贷支持占商品房成交总额下降到32.08%。

这一方面说明银监会收紧二套房贷的政策显现了效果,信贷支持力度在下降,但另一方面还是敌不过财富人群的投资倾向,他们一旦认准了投资房地产,即便不找银行按揭或少按揭也要买。尤其是豪宅。”樊邦勇介绍,目前成都涨价最快的也是豪宅产品,普通住宅6500涨到8000就可能销量大受影响,但是豪宅短期内从1万涨到12000至13000,反而卖得很好。”樊邦勇称。

另一些敏感的投资客近

期看上了沪杭高铁等轨道交通区域的楼市升值空间,比如此前一直默默无闻的小城市桐乡。一位桐乡人士透露,刚刚于近期结束的桐乡房展会上,大量上海人、温州人和宁波人出现在现场,甚至有上海购房团一举拿下了位于桐乡市中心某公寓的几乎整栋楼房源。

“桐乡房价只有三四千元,一旦沪杭高铁建成,一直没有发展起来的江浙小城市房价肯定要涨。现在楼市投资并未有明显降温,只是向此前不被重视的潜在城市流动。价格低、上升空间大是我们选择楼盘的重要标准。”一位工作在浙江的投资人士表示。

而对于投资人在今年年底积极买房的趋势,樊邦勇介绍,除了优惠政策即将结束的预期外,通胀预期仍是最重要的因素。即便是银行等收紧楼市政策,恐怕也不会完全压住这股投资风。”樊邦勇称。

■记者观察

警惕楼市新泡沫:地方政府应有所为

◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

如果没有有效的疏导,这一轮炒房热也许确实才刚刚开始。而如果楼市投机刚刚开始就到了这个温度,未来的泡沫究竟会吹到多大,真是无法想象。

没错,正像很多开发商和专家学者所称,房地产业应该是个充分市场化的领域,政府的强力控制不仅会扼杀了正常的市场规律,其“事事操心”的家长作风以及动不动一刀切的调控方式也常常事与愿违。但在如此疯狂和不成熟的市场投机心态下,政府有必要担当起份内的提示与监管责任。这一点不容置疑。而当房地产市场日益成为一个区域性很强的差异化市场,指望中央政府统一政策口径显然有违市场的情况下,地方政府应担负起更多调控楼市的实际责任。

一个非常简单的经验是,“炒房号”这种做法在上海等地早已是楼市旧“伎俩”。地方政府完全可以通过要求开发商将选房定房流程透明化的方式对

此进行规避。目前,上海仍然严格执行签定金单者与签合同者名字完全一致。没有签定金单的一切房源预定即为无效。而如果杭州开发商也同样严格执行这一标准,何来没有付过定金就拥有“房号”的特权?

另外,对于开发商随意宣称预订人数,对预订者的排序不公示的做法,也令消费者处于信息极不对等的地位,体现在价格上就只能任人宰割的羔羊。如何采取有效措施限制开发商恶意促销,这也是政府部门可以考虑的监管内容。

除此之外,目前杭州、温州等地之所以出现千人抢房的局面,很大一部分原因是供给失衡。除了土地资源的紧张外,一些开发商囤地后久不开发,可预售房源捂盘不售等做法背后,也有着千丝万缕的地方保护因素,或者地方政府规划配套不到位,甚至有地方政府希望热销局面支持其土地出让价格的小心思等等。

如何有效地将存于开发商和投资客手中的大量房源推向

市场,推向真正有居住需求又无力承担,甚至有力承担却购房无门的人手中,这是地方政府“执政一方”的重要责任。

地方政府给市场另一个不好的印象就是对楼市调控的有保有压。当楼市衰退时,地方政府急切地想尽各种办法拉动市场,比如杭州2008年10月率先提出24条惠市政策,以第一时间挽救几乎冰冻的房地产市场。但在楼市泡沫已经出现迹象的时候,地方政府的监管似乎并不到位。

这里面,当然也有地方政府无法言说的无奈,比如地方财政对土地收入的极大依赖,比如拆迁经费不足及规划调整影响了一些项目的开工等等。但总体来说,地方政府是否已经在可努力的范围内最大限度地“尽人事”了,我们不得而知。相反,所谓的“70-90”保障房规划等一些要么有违市场规律,要么很少践行承诺的说法被推出来,又很快销声匿迹,变成了一次次“乌龙案”与“留声机”。长此以往,地方政府除了失信于民,也将终食其果。

热钱“混迹” 上海前十月豪宅成交翻番

◎记者 李和裕

2009年是上海楼市空前“繁荣”的一年,其中豪宅市场的表现更是突出。昨天,来自上海世联的报告就显示,今年前十月上海均价5万元/平方米以上的豪宅的成交量同比均有100%以上的增长。但是,业内人士也指出,投资需求助长下的上海豪宅价格已经升至历史新高,资产价格泡沫风险无法忽视。

据介绍,今年1-10月上海有成交记录的住宅项目涉及1489个,其中成交均价超过5万元/平方米的项目有39个;这些豪宅项目共成交1139套,比2008年同期增长143.3%,比2007年同期增长15.9%;成交面积313376平方米,比2008年同期增长105.2%,比2007年同期增长22.5%;成交均价为65106元/平米,比2008年同期增长4.5%,比2007年同期增长44.2%。

豪宅市场的火爆是有其深层次原因的。”上海世联的分析师陈志鹏指出。如宏观层面,国内宽松的货币政策及国际经济的持续疲软成为主要的助长原因。创天量的信贷投放量在拉动经济发展的同时,也造成了通胀预期的上升,这使得资产保值增值需求大量增加。又如微观层面,投资需求无疑是推高豪宅的主要力量。在目前特殊的经济背景下,豪宅投资的资金来源大体可以分为两类:专业的投资资金与非专业的投资资金。专业的投资资金是指专门、长期地活动在房地产行业投资与投机资金,这类资金习惯于转手赚差价,且是“快进快出”,其中包括国内投资资金与国外投资资金。非专业的投资资金主要包括普通的富裕家庭与个人以及产业资金进入房地产投资的资金,他们主要看重房产长期的保值增值功能。”

另外,今年以来上海楼市的全面回暖也在很大程度上缓解了开发商的资金压力,开发商在资金充裕的情况下乐于拿地、不怕拿高价地,因此高价地、“地王”必然催生高端项目,否则将会无利可图。

虽然从长期来看,具备稀缺性和抗跌性特点的豪宅仍有升值潜力,但目前我们应该看到,不管是公寓豪宅还是别墅豪宅,价格都已经上升到了自2007年以来的最高点,资产价格泡沫或多或少已经存在,上海豪宅短期的升值空间已大幅收窄。另外,在繁荣的背后存在着更多的隐藏风险,包括随着经济的持续回升而面临的加息与信贷收紧、房地产税收优惠政策取消或到期、市场观望与调整预期的不断加深等,都会使得房产尤其是豪宅的购置成本、交易成本、持有成本上升,这可能会导致目前高价买入的房产短期内面临价格调整与无人接盘风险并存的局面,从而使得短期内豪宅投资的风险加大。”陈志鹏认为。

