

人夏的深圳雨水频繁,却未能浇灭深圳楼市的逼人热浪。

虽然6月份的官方统计数据尚未公布,但从中国指数研究院华南分院获得的最新数据显示,今年上半年的最后一周(6.25-7.1),深圳市商品住宅的成交均价为14690元/平方米;而6月份的第一周(5.28-6.3),深圳市商品住宅的成交均价为14101元/平方米,月内就涨了589元/平方米。此前,深圳市土地和房产交易中心的统计表明,深圳商品房的成交均价在5月份就已达14223元/平方米。

经历了今年上半年的高歌猛进,下半年刚开局的深圳楼市依然火热朝天。记者近日通过多处走访了解到,深圳商品住宅的总体销售情况依然良好,房屋价格继续保持高位,但其中的非理性成分也让人越来越忧心忡忡,一种群体性焦虑正在形成。

# 月内飙涨近600元 深圳楼市高热引发“房灾”隐忧

一项调查显示,约89%的人认为深圳房价有“泡沫”;73%的人认为深圳会面临“房灾”;其中,预期3年内“房灾”就会来临的又占78%



◎本报记者 李和裕 杨勤

## 51.57%

今年5月份深圳新房成交均价与去年均价相比上涨幅度

■多城市房价上涨“众象”

南京:2小时暴涨1200元

今年4月,南京市江宁区的一个楼盘,上午的价格还是3900元/平方米,下午就提到5100元/平方米,创造了2小时每平方米房价暴涨1200元的“神奇记录”,也令全国对南京楼市“刮目相看”。事后,南京市物价局便出台新规,表示在此前实行的普通商品房销售必须“一套一价”、明码标价的基础上,要求在售楼盘中尚未销售部分的最高价格应低于今年5月14日前该楼盘实际成交的最高价格。

广州:一年价涨38.73%

据广州官方“阳光家缘网”的实时交易数据显示,6月份广州中心六区一手住宅均价突破11000元/平方米;全市十区一手住宅均价也在中心区房价的拉升下达到8851元/平方米,比去年同期的6380元/平方米上涨38.73%。其中,如天河、海珠、越秀等区的房价同比涨幅分别达到56.63%、45.91%、25.94%。市场认为,结构失衡、高价房供应量大等是广州市中心房价急升的原因。

重庆:9天涨幅达7.6%

据重庆市国土房管局统计,6月17日-25日9天时间内,重庆主城区的商品住宅成交均价由2909元/平方米上升到3055元/平方米,涨幅为7.6%。市场认为,重庆房价近期急升的主要原因是国家在6月上旬批准重庆为全国统筹城乡综合配套改革试验区,这也促使一些开发商开始炒作概念、伺机涨价。一些机构估计,重庆有超过60%的在售楼盘涨了价或正在酝酿涨价,平均涨幅在200-300元/平方米。(整理:李和裕)

## 供不应求? 楼市战“高温”

7月1日,由深圳市某知名公司开发的星×名城六期在深圳会展中心举行了开盘仪式,公开销售986套住宅。这是深圳特区内的南山区今年下半年首个预售的楼盘,也成为深圳首个在主管部门的现场监管下开售的楼盘。

此前,深圳市国土资源和房产管理局提出试行“房源公开、明码标价、现场监管”的楼盘销售模式,作为深圳官方针对商品住宅交易的首个“手术”,此举立刻受到市场关注。而到了7月3日,深圳市政府更召开全市房地产市场秩序专项整治工作会议,决定由国土、规划、工商、地税、银监、发改、贸工、监察、财政、审计、国税、房屋租赁及人民银行深圳市中心支行

共13个部门联合行动,打击哄抬房价、囤积房源、捂盘惜售等违法违规行为,并且将一直持续到明年3月。

可见,深圳已经拉开了房地产市场治理的序幕,只是,深圳楼市的“高温”目前还难见抑制。就在星×名城六期开盘的第二天,记者以购房者的身份来到该楼盘的销售中心。虽然当天不是休息日,但前来咨询、看房的人依然络绎不绝。“我们这期的均价是16500元/平方米,您先看看资料,后面有我们的样板房,您也可以先去参观一下。”还没来得及回答记者的其他问题,销售人员又忙着招呼其他客人去了。

记者在施工现场看到,星×名城六期由6栋高层建筑组成,房型以大

户型为主,最小的单位也超过120平方米,如果按销售人员给出的均价计算,单套住宅的总价基本上都超过200万元。

“深圳人多地少,关内的新盘又少,置业前景仍然非常乐观。”一位销售人员介绍,“我们这期开盘后最低价和最高价的房型卖得最快,反而是中间价位的单位销售速度相对落后。买房的既有自住者又有投资者,有的客人一口气就买了好几套。”销售中心一侧悬挂的销售进度表也显示,星×名城六期仅开盘一天,就已有约三分之二的单位被贴上已售标记。

除深圳特区内的楼盘外,关外楼盘的销售速度也很惊人。记者致电龙岗、宝安等区的多个新盘的销

售处,得到的回复均是开盘后短期内大部分单位已售。“你就不用过来了,我们这里也没剩下几套房子了。”有售楼人员在电话里直接给予了这样的答复。

“治理与治理,深圳楼市逆市走强当然还是多方面的。一方面有利驱动而产生的虚火,如这次的销售监管就是针对近来深圳商品住宅楼盘开盘销售中出现半夜开盘等‘怪现象’,所以有必要打击这种有捂盘囤房、不公开销售和哄抬房价之嫌的行为;另一方面深圳是个典型的‘移民城市’,各地外来人口包括香港过来的投资者等‘外需’也支撑起深圳房价。总之还是比较复杂。”中国指数研究院的一位分析师表示。

## 逆流而上:“反调控”增长

目前看来,供求关系吃紧,市场预期不降,投资不断累积等,已使得深圳房价演化成为不可逆转的飞涨态势。

据深圳市房地产信息系统的统计口径,今年1至5月份,深圳189个在售新建商品住宅楼盘的销售均价为11905.88元/平方米,其中14个均价超过30000元/平方米的大户型、高价楼盘拉动深圳整体房价水平上升近1300元/平方米。另一组官方数据则显示,5月份深圳新房成交均价已高达14223元/平方米,与去年全年深圳9384元/平方米的平均房价相比上涨了51.57%。

而来自深圳房地产信息网的一组新数据显示,6月份深圳商品房成交

总数为5218套,日均成交174套,环比5月份上涨11.63%;商品房成交均价约14608元/平方米,环比5月份仅上涨2.7%,但福田、罗湖等中心区涨势惊人,成交均价早已突破了20000元/平方米,环比涨幅均达24%以上。

今年一季度时,深圳官方的一份报告曾为房价飞涨分析了四大原因。一是虽然深圳经济快速发展,居民收入不断提高,但土地资源短缺,人口快速增加,导致楼市供需矛盾加大。二是随着深圳城市基础设施不断完善,居住环境逐步改善,外来购房需求有所增加,但与此同时,特区外房价上涨快于特区内房价上涨,特区内外房价差距缩小一定程

度推动了房价上涨。三是深圳前几年停止了经济适用房建设,增加了对市场商品住房的需求,也影响到房价上涨。最后,近几年部分深圳居民追求购房一步到位,加大了大户型住房的需求,开发企业为追求利润最大化,也加大了高档楼盘的开发力度,大户型高档楼盘集中上市,拉高了深圳房屋销售均价。

而五合智库的分析师还介绍,深圳楼市一向有些“特立独行”。1979年建市至1987年是深圳成为特区后房地产发展的启动期;1987年至1995年是则为深圳楼市的波动期,当时受投资、投机影响,深圳住宅价格最高曾达到5500元/平方米,后因1993年

国家宏观调控而迅速回落;而1996年至2004年,当全国主要城市房地产开发投资迅速增长的时候,深圳反而保持着一份少有的清醒,甚至不升反降,房价也平稳得很。

但是,当2005年新一轮房地产宏观调控开幕之际,全国各大城市开始处于政策的观望期之时,深圳楼市却开始上演“反调控”增长。并持续至今,一开始支撑这种涨幅形势的众多消费者的真实购房需求渐渐变味,越来越多的人在“买涨不买跌”的心理趋势下纷纷入市,开发商、中介等则通过各种隐蔽的手段借渲染“房荒”牟取暴利,致使房价被抬升到一个高点。

## 百姓叫苦:投机“预警”灯亮

高昂的房价已是不争的事实,更重要的是,深圳房价的循环上涨已大大超出普通百姓的承受能力。

“房价再这么涨下去真是受不了了。”住在深圳市罗湖区的张先生是一名公务员,虽然有着稳定的工作,但是面对居高不下的房价,他只有吐苦水的份。“我租住的房子附近有一个新楼盘,现在均价是17000元/平方米,以我现在的收入,估计4个月的工资还抵不上1个月的房贷。”

另有知名网站深圳频道对8000多位网友所作的调查显示,有约89%的人认为深圳房价有泡沫;有

73%的人认为深圳会面临“房灾”,其中预期3年内“房灾”就会来临的占78%。

而需要指出并引起重视的是,深圳房价的不断上涨除了正常的市场发展因素外,也和大量不合规现象的蔓延有关。

比如上述提及的不少楼盘选择在半夜开盘,购房者不得不彻夜排队等待选号,购房等涉嫌捂盘囤房,不公开销售和哄抬房价的;另如有的开发商先进行内部认购,将部分优质房源分给内部人士或关系人

士后,再通过向中介向市场放盘,而一些中介还通过向购房者收取“茶水费”来加价。

在深圳打工多年的谢先生最近就为买房的事情而深感郁闷。一直期望在深圳安家的谢先生在梅林关外看中一处楼盘,由于该楼盘还未开盘,谢先生上月中旬便到附近的房产中介处了解情况,还留了联系电话,询问谢先生是否要买房,但想买的话需要给卖方和中介各3万元的“茶水费”,这笔钱可不包括正常的交易费用。

“起初,我想着深圳房价涨得这么厉害,额外多出一笔费用买到一套自己喜欢的房就算了。但是没想到,这‘茶水费’一要是就是6万元,太离谱了,我实在是不能接受。”谢先

生对记者说,“现在我还是观望一下吧,相信政府部门不会对这种情况不闻不问的。”

的确,目前深圳楼市内投资客、投机者的所作所为已令业内担忧。“在一些关注度较高的区域已经出现了过度投机行为,有部分投资客相互哄抬房价,使目前有些楼盘被恶意炒作,已经偏离了正常投资价值。建议置业者在选择物业时一定要保持冷静的态度,切勿跟风投资,以免给自己带来巨大的风险,要充分考虑到物业本身是否还有升值的空间,不要相信二手房市场的‘博傻理论’。”连深圳本土中介机构世联行的分析师也这样告诫。

■记者观察

## 深圳房价: 真实暴涨下的苍白辩解

◎本报记者 李和裕

冰冻三尺,非一日之寒,深圳房价上涨是由经济、地域、投资等各方面因素连带推动,具有一定的客观性。但如今深圳楼市虚火渐高,也是利益方众人拾柴的结果,以往支撑房价上涨的理由也到了需要矫正的时候。

综合深圳业内人士告诉记者的观点,深圳这几年的房价涨得“理所当然”。首当其冲、众口一致的一理由就是土地有限,深圳官方的多则分析报告中也一直强调全市土地资源较为紧缺,可用于未来城市建设的用地不足200平方公里,土地稀缺导致了住房供应持续紧张。

接着便是深圳楼市价值存在长期被低估的情况,前文也提到了,深圳楼市自1993年的宏观调控而经历了一段波动后,1996年开始便进入“慢牛细步”的平稳期,房价涨幅连年在5%以内。“可以说,此前深圳房价十年未见涨,这也激起了后市的投资欲望。”有行业分析师称。

此外,香港“后花园”的特殊地位也使得深圳在各方面的物价水平上存在“接轨”情况,而很多投资者认为深圳房价必然也会与香港缩小差距,目前香港房价基本在20000元-50000元/平方米,深圳似乎还有追赶的空间。

最后,作为一个移民城市、投资型城市,深圳市场内一直不缺跃跃欲试的资金。“深圳市场内热钱本身就比较多,投资滚雪球效应已成为推动深圳房价上涨的主因之一。”分析师坦言。

然而,当房价飞涨影响到了市场稳定、社会和谐,在许多深圳普通百姓看来,上述支撑房价上涨的理由也成了最容易被推翻的理由。

比如土地,有在深圳工作多年却一直无力买房的上海朋友就向记者表示,2020平方公里的深圳虽比上海小,但城区面积不算小,395平方公里的特区面积还有望扩大,关内关外之分也逐渐减弱。“随着‘大深圳’概念深入人心,地方政府完全有理由通过开发关外、盘活关内,补充土地供应量。”

再说价值低估,房价十年未见涨是事实,但如今半年就飞涨50%也是事实。记者接触到的一些深圳市民就认为,与“同根生”的广州相比,深圳的房价已转至高估阶段、严重偏离其价值。

而与香港相比,一些深圳市民更是气不打一处来,“要‘接轨’,也别光接房价,香港有完善的公屋制度,我们的住房保障体现在哪里?”有对楼市体系比较了解的深圳市民告诉记者,香港的房价虽然比深圳贵,但中低收入群体的居住成本却小于深圳,“香港政府提供的公屋,月租普遍在1500元以下,而深圳这几年的住房保障工作几乎可以忽略!如果去市场上租房,月租1500元以上、两房2500元以上则是打底的。”

谈及深圳的住房保障,还有必要指出一个“怪现象”,那就是“城中村”。在特区高耸林立的商办大楼和高档住宅之中,镶嵌着一块块由楼层不高但密度相当高的农民房组成的城中村,在记者看来,这样的城市格局显得有些“畸形”,但在不少深圳市民看来却恰恰相反。

“城中村是深圳楼市里的一个特有现象,我觉得深圳楼市还在维持正常运转靠的就是这些城中村!深圳本来就是农村,在城市开发中也留下不少农民的私房,虽然这些城中村居住环境较差,但生活成本低,每月房租基本低于1000元,所以目前容纳了深圳大部分的低收入者,也可以说它承担了地方政府本应承担的提供廉租房的责任!”一位深圳市民的直言不讳令记者心头一颤。

最后一条投资推动的理由更是不攻自破,深圳市民对于炒房者的态度已经到了深恶痛绝的程度。“深圳楼市已成为投机者的乐园,但投机者却使得深圳楼市进入危险状态。有报道说目前在深圳购买商品房的人中投机者、投资客比例超过70%,具体数字我说不准,可炒房者只卖不租,导致深圳的租金与租金水平失衡,中介机构满嘴膨胀、挂牌房源只报最低价、交易中猫腻不断等现象的确让人害怕,现在恐怕就看谁会来接最后一棒。”连在深圳也发展业务的一位上海房屋营销代理公司的主管都向记者这么说道。

有人说,深圳的商品房买卖,已扭曲为人性欲望的买卖。这样的话,我们怎么还有任市场“自由”运转、不加干预的理由?