

Focus

# 万科退房风波蔓延 十年黄金楼市跑到“最后一棒”?

1981年出生的张璐(化名)没想到自己刚刚购置婚房,却似乎要赶上中国十年黄金楼市的“最后一棒”。

“才买了两个月,价格足足跌了十多万元,等于几年的积蓄和父母的支持都打了水漂。”张璐说。9月初,万科在上海、杭州、武汉等多个楼盘都推出了不同的降价方案,她这样的先期购房者难以接受。

于是,张璐成为万科“退房团”的一员。事实上,万科退房潮正在杭州、上海等城市迅速蔓延,外界反应不一。

1998年国务院宣布停止住房的实物分配后,房地产市场走出了史无前例的大牛市。房地产也成为很特别的商品:一头连着金融市场、GDP等宏大主题;一头连着老百姓的生活。

上海房地产学者顾海波说,中国房屋的住房功能与商品功能交织在一起,是推动房价上涨的重要因素。

◎本报记者 吴芳兰 俞林凤



9月3日,在杭州九堡万科魅力之城现场售楼处,一些先期购房者要求工作人员给个说法。售楼人员正在做解释 资料图

## “我不是炒房者”

9月6日,雨。

在杭州城东工作的张璐,花了半个多小时,赶到位于杭州市余杭区良渚镇的万科“良渚文化村”销售大厅,与其他退房者会合。这里距离市区18公里,道路两旁挂着“心灵归属在乡村”的广告词。

我工作了三四四年,因为最近准备结婚才买的房子,并不是炒房者。”1981年出生的张璐说。万科“良渚文化村”分为白鹭郡南和白鹭郡东两部分楼盘。2008年7月底,张璐购买了白鹭郡南一套89平方米的两居室。

当时是7月20日开盘的,价格还比上一批贵了300元/平方米。一楼还带有等面积的地下室,而且售楼小姐说可以打9.8折,就算王石老婆来买,也是这个价格。以后也不会有比这更低的价格了。”张璐说,此外,因为在郊区,与杭州市区动辄几万元的房价相比,算是便宜的。

最终,双方经过讨价还价,该套房子总价从86万元降至83万元。7月31日,张璐签订了购房合同,当时还为自己的议价功夫而自豪。”她苦笑着说。

让张璐没想到的是,9月2日下午,万科就在杭州推出了“万客会十周年之青年置业计划”。万科宣布,在中秋之际,将白鹭郡东、白鹭郡南、魅力之城、逸品阁四个楼盘中,精选部分小面积低总价的房源,为青年置业和首次置业家庭进行优惠。

万科杭州四楼盘226套小户型房源以最低7.5折集中面市。张购买的23栋赫然在被整栋打折的房源之中。

本来就是自己的婚房,并不是投资,明年3月10日才交房的房子,现在连样子都没看到,居然不到

一下子就损失了十多万元,等于几年的积蓄都打了水漂。”张璐说。

2007年12月购入万科“魅力之城”的张先生,几乎在最高点进入。他说,自己五年前从浙江温岭来杭州打工,身边有父母和两个子女,一月租金也要1000元。眼看房价飞涨的他,在去年那一波涨价中,终于决定购买。

当时,2007年开盘时,单价超过1万元,且是毛坯。但行情很快逆转,2008年二期开盘房是精装修,现在精装修的房子,比当时毛坯还便宜。”他说。

## 退房潮蔓延

9月2日下午,杭州万科业主主要通过QQ聚集起来。其中主要是来自魅力之城、白鹭郡南和白鹭郡东”等的业主,目前三楼盘均未交房。买房跟买衣服不一样,我们都是半辈子的积蓄,谁能经得起这样的降价。我们要求退房,或者补差价。”早期参与退房团的左先生说。

9月5日,80多名购房者在浙江省世界贸易中心举行了抗议,浙江万科南都房地产有限公司副总经理饶永生第一次与万科业主“面对面”,并承诺第二天上午公司总经理傅明磊将与业主恳谈。照片和视频传到网络,

网民反映不一,一部分人认为房价回调是正常的,愿赌服输;另一部分人则表示同情购房者。

9月6日,周六,也是打折后的第四天。近200名购房者再次来到杭州世界贸易中心,在12楼偌大的礼堂,近20个圆桌坐得满满的,大家打出横幅,并不时呼喊口号。直至下午5点,业主们才渐渐散去。

当日上午,在位于世界贸易中心C座12层的浙江万科南都房地产有限公司,退房团选出的6名代表与杭州万科公司副总经理傅明磊进行谈判。

一位姓郭的代表透露:“大概只谈了半个钟头不到,傅明磊便走了,业主提出的要求是退房或全额补偿,但傅明磊称补偿是绝对不可能的,万科会在小区的公共设施上或小区环境上进行改进。”

谈判陷入僵局,部分退房团成员气愤地对万科杭州公司进行打砸,一些玻璃等物品被破坏,多台电脑被移位。楼下停着五六辆警车,数位民警严阵以待。

事实上,类似的场景也在上海、武汉、重庆等城上演。

在上海,位于浦东三林的万科

金色雅筑售楼处,退房团连续多天进驻,大喊口号,并告诫一些准备签约的购房者。万科8月上旬已推出过优惠活动,不到1个月再次降价,累计降价幅度达到了30%。金色雅筑今年3月开盘,已降价3次,从最高18000元/平方米的均价下调至14000元/平方米,最近降至12000元/平方米。

记者咨询多位律师,他们均表示,从法律角度来看,如果业主与万科之间的购房合同中有关于房价下跌后可退房的约定,那业主就不能以房价下跌为由要求退房。

## 打折杀出血路

退房团的抗议似乎并没有影响到楼盘的销售。记者在万科“良渚文化村”售楼大厅看到,一边是售楼小姐正悉心给购房者介绍楼盘,另一边则是几十位业主围坐在沙发上等待说法。有一些业主还告诫看房者,不要买了房就加入到退房的行列。

大厅楼盘微缩模型上,放着“万科退房”、“先良万科”的牌子,有的模型被连根拔起。退房团中,以退休老人和“80”后的购房者为主,大家焦急地商讨着。在一类类似红榜的销售进

度上,显示约半数的房源已经被订购。售楼小姐带着看房者从容地穿梭于其中,并笑着说,就让他们抗议吧,反正也不影响售楼。

售楼小姐指着白鹭郡南的楼盘介绍说:“65平方米左右的房子,总价在45万元左右;88-90平方米的房子,总价在57万-60万元之间;110-130平方米的三房,价格在61万-83万元之间。大概打了7.5折。”

魅力之城”也位于杭州郊区。此次促销面积85-89平方米的二期装

修价格为8500-9500元/平方米。记者从售楼处了解到,这批房源此前的销售价格为11000-12000元/平方米,大约打了7.3折。

9月6日,在浙江万科南都房地产有限公司门口,记者看到万科2008年全年销售计划,目前,杭州九个在售楼盘的销售目标共计4419套。任务细化到各个楼盘,其中白鹭郡东为410套,白鹭郡南1135套,魅力之城888套,西溪溪园907套等。预计销售额将超过25亿元。

打折促销,打破了观望氛围,成

交易出现上扬。据当地媒体报道,万科杭州公司“青年置业计划”推出当天,共推出优惠房源216套,当天实现销售认购133套,认购金额1.08亿元,套数认购率达61.5%。9月4日,杭州公司拿出魅力之城和白鹭郡南共220套低总价房源加入青年置业计划,当天共实现认购112套,认购金额约1.05亿元,其中当日新推套数认购率45%。

在上海,万科的8个楼盘8月底宣布降价,两日内销售176套房源,回收约2.57亿元现金。

## 房地产市场面临转折关口

退房风波不会打乱公司的降价策略。”万科的一位主要负责人说。万科杭州公司总经理傅明磊也表示,正在和购房者进行谈判。

进入2008年,随着房地产市场观望气氛激烈,开发商面临巨大资金危

机。事实上,今年年初王石就曾多次提到楼市“拐点论”。王石创立的万科公司于1991年1月在深圳证券交易所上市,作为最早的一批房地产公司,也赶上了中国房地产市场狂飙的二十年。

现在,房企企业资金普遍紧张已

是公开的秘密。在北京市地税局7月发布的欠税榜单上,200余家企业中地产公司占了四分之一。而在上海地税网5月刊登的一季度欠税公告上,百万级以上欠税大户中,地产公司约占40%。

房价上涨与资本市场膨胀,以

及金融资金超额进入有很大关系,而银根紧缩、股市大跌,现在剩下的是自住者的刚性需求。”顾海波表示,现在的高房价难以获得支撑,经历长达10年辉煌的中国房地产市场面临转折关口。”

### 记者观察

## 拿什么来消除房地产“泡沫”

◎本报记者 吴芳兰

2008年8月底,万科大规模推出低至7.3折的降价活动,不少先期购房者感觉“很受伤”。“这仅仅是一个开始,经过连续十年的上涨,房价回调的空间还很大。”上海房地产专家顾海波说。

在过去的很长一段时间内,中国房地产市场经历了一个单边上扬、“狂飙突进”、无量空涨的历程。万科降价带来的鲶鱼效应似乎有可能意味着一个转折的开始。在这个转折开始之际,回过头看中国的房地产市场,是什么造就了中国房地产“牛市”呢?毫无疑问,高速推进的城市化运动是一个重要原因,但除此之外,一些“遗留问题”似乎也应该成为不可忽视的因素。

对这个问题的反思应该成为中国房地产市场如何对抗、消除“泡沫”的重大参考。一些专家认为,20年来,虽然我国居民的居住环境普遍得到了改善,也拉动了经济,但是因为政策不完善等原因,也造成了房地产市场的混乱。

### 政策规范逐步完善

“中国的房地产政策,是先放开再规范,相关税收等配套措施没有及时跟进,让炒家获利丰厚。”顾海波说。

1998年,国务院宣布停止住房实物分配的决定。这一年,中国人民银行出台《个人住房贷款管理办法》,并特意安排1000亿元的贷款指导性计划,倡导贷款买房。

1999年,中央政府开始在全国范围内停止福利分房制度,推行住房分配货币化制度。至此,住房被真正全面推向市场。2002年2月,住房实物分配在全国停止,各地纷纷出台鼓励购房政策。上海一度出台购房者可获得上海蓝印户口的政策,这一政策直到2002年春天才取消。

嗅觉敏锐的民间资本开始行动,2001年媒体上首次出现了温州炒房团的身影。28名房产开发商登上2001年福布斯中国富豪榜。今日的众多富豪正是在这一阶段收获颇丰。

进入2002年,房地产市场规范政策才开始出台,其中土地出让制度,以及限外令。

2002年7月1日,国土资源部制定的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》开始施行。此前的土地出让制度成为滋生腐败的温床,上海房地局主管土地出让10年的副局长殷国元于2006年在退休后“出事”。

外资开始在全国各地扫楼,上海盛捷公寓2006年2月以1亿美元价格被收购,经过改造于一年后出售,外商获得的毛利率高达297%。

2007年12月1日,《外商投资产业指导目录》正式实施,明确规定限制外商进入房地产的多个领域,包括:土地连片开发,高档物业如别墅、酒店、高尔夫等项目开发和房地产中介、经纪领域。

### 基本住房保障有待完善

“由于没有建立起真正的基本住房保障制度,经济适用房和廉租房难以满足中低收入人群的需求,因此所有人都只能进入房地产市场。”顾海波说。

他表示,根据其他国家经验,高收入人群的住房需求主要由市场机制来调节,而中低收入人群却无法完全通过市场来满足基本居住权。因此,从保障中低收入人群基

本居住权的角度出发,世界各国政府主要通过干预住房市场和建立住房保障制度予以满足。

事实上,1998年出台的《国务院关于深化住房制度的决定》(即23号文)明确规定:在我国推行住房分类供应制度,即对高收入者供应商品房,对中低收入者供应含有一定住房保障的经济适用房,对最低收入者供应含有一定住房保障的廉租房。

2004年发布的《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》规定,廉租住房的保障方式突出以发放住房租赁补贴为主,实物配租和租金核减为辅;享受廉租住房的家庭人均住房保障面积标准,原则上不超过当地人均住房面积的60%。

2007年8月7日,国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(24号文),该文件被各方人士认为是“房改”的总结,是住房新模式的转折点。

但是,经济适用房所占的比重曾一度越来越小。据有关统计显示,2004年经济适用房投资占房地产投资的比例只有4.5%。2005年5月之后,进一步减少到只有3%。结构性矛盾一直存在,一边是大量的住房销售不出去,一边是老百姓买不起房子,中低收入老百姓买房难的问题尚未得到根本解决。

### 与泡沫作斗争

上世纪90年代,在海南爆发了第一轮房地产泡沫。

1992年,房地产业在有利的政治、经济环境下得到了迅速的发展,在全国范围内形成了房地产业的飞速发展期。

很快,房地产在深圳、海南、北海等地掀起了第一波热潮。以海南最为典型,短短三年时间,竟然出现了两万多家公司,房价增长超过4倍。

1993年6月23日,国务院宣布终止房地产公司上市、全面控制银行资金进入房地产业,次日国务院《关于当前经济情况和加强宏观调控的意见》发布。

这一招可谓釜底抽薪。1995-1996年间,在海南留下了600多栋烂尾楼,18834公顷闲置土地和800亿元积压资金,仅四大国有商业银行的坏账就高达300亿元。直到2006年,海南还未完全走出阴影。

另一个大市场行情在2001年左右开始。2003年,房地产被定位为支柱产业。地方政府经营城市的理念在快速复制,一些制造业企业开始大规模进军房地产,各地“地王”纷纷登场。到了2005年,全国房价一路高歌猛进。有关部门开始统一步伐打出“组合拳”,实施调控。

2005年3月,国务院办公厅下发《关于切实稳定住房价格的通知》;4月,国务院出台《加强房地产市场引导和调控的八条措施》;5月,国务院转发了建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》。

2005年春夏之交,以上海为首的房价开始回落,不少购房者感到自己被晒在高位,“房奴”成为当年的流行语。但是进入2006年,沉寂一年的北京、深圳房价率先悄然上涨,2007年春夏之交上海房价再次发力。

2007年,国家再次打出了组合拳,税收和信贷等政策进一步紧缩。2007年9月,央行、银监会发布第359号文,要求提高第二套房首付比例;10月,国土资源部发布第39号令,规定对未缴清全部土地出让价款的,不得分割发放土地证。

进入2008年,房地产市场观望气氛渐浓,成交量低迷。

### 相关新闻

## 中房上海住宅指数两年来首次下挫

◎本报记者 李和裕

中房上海指数办公室昨天发布的月度报告显示,8月中房上海各项价格指数均下降,且是今年甚至近年来首次出现下跌。

报告显示,8月中房上海综合指数为2048点,较7月下降21点,环比降幅1.03%,是今年以来首次下降。其中,中房上海住宅价格指数为1960点,较7月下降21点,环比降幅1.06%,更是2006年4月开始本轮上涨行情以来首次价格指数下挫;中房上海办公楼指数为2036点,较7月下降15点,环比降幅为0.74%,则是2000年6月办公楼市场开始上涨行情以来首次价格指数下挫。

从住宅市场来看,8月上海新房成交规模为110.48万平方米,10714套,较7月分别减少8.24万平方米,493套,成交面积同比下降61.0%,与前年同期相比降幅则为36.4%,创下近三年最低“地量”纪录。

据中房上海指数办公室在8月对141个、总规模1050.5万平方米的楼盘样本所作

的调查显示,有27%的公寓楼盘出现价格下降,平均降幅3.7%,有5个楼盘单价下降1000元/平方米以上,最大降幅个案达到22.4%。单价下降达4145元/平方米;样本中仅有4个楼盘出现价格上涨,平均涨幅4.2%。

从办公楼市场来看,8月成交面积已是连续第二个月下降,今年前6个月平均每月成交规模约12.83万平方米,7月降至7.18万平方米,而8月仅为6.15万平方米。

“上海房地产市场观望气氛依旧浓重,成交量继续收缩,在内外宏观经济环境的影响下,上海房地产市场调整已成定局。”中房上海指数办公室的分析师表示。

不过他也提出,从经济基本面来分析,违背住房产业规律的“救市”之举并不可取,因为可能造成对产业发展的伤害。但随着时间的推移,各级政府在面对房价下降、成交萎缩的情形时,反周期措施的研究、制定和推出可以放到议事日程上,政策“补位”或许会成为常态。从当前情况来看,减少供应、刺激需求和活跃市场方面的反周期措施是合理的选择。”