

目前的“炒房团”虽然不像当年温州炒房团那样声势浩大,但在许多地方房地产市场有价无市的情况下,他们的投机行为仍然让人瞠目。这些新一代炒房族,即使目前面对“史上最严”调控政策新国五条,他们也能找到空子钻。

国五条仍有空子钻:炒房客转战二三线城市

“炒房者开着还没来得及上牌的越野车,一连几天穿梭在大理古城的大街小巷。看到合适的房子,进门就问:这房子卖吗?多少钱?只要房主没说‘不卖’,他就会从后备厢取出一个背包甩到桌子上,里面都是人民币……”这是博主“姜北树”描述的大理古城目前火爆的炒房市场。

炒房者转战二、三线城市

曾经的温州炒家王浩(化名)对记者说,他2002年买房时的钱大多是亲戚朋友之间的借贷。“我当时在读研究生,手里只有20万元,而买房的首付大多是在10万元以内,我向亲戚朋友借了30万元,买了4套房,都是先付的首付款,其余用个人名义申请的贷款。房子买到后马上出租,每月的租金足够还房贷了。毕业时,当初北京均价5000元左右的房屋已经涨到了1.5万元左右。”王浩毕业成为国家公务员后仍继续炒房,但金融危机、国家调控力度的加大,以及公务员身份让炒房很难:“2008年以后炒房就比较难了,尤其在北京等一线城市,首先是房价高,在银行贷款非常难;其次,温州老乡大多不做实业,都在炒房,在国家调控下,大家都没啥闲钱,彼此都不好张口借。”

但房子还是要炒。于是,二、三线城市成了“王浩们”的新选择。尽管中小城市的房产升值空间不如一线城市大,但由于房产价格总体较低,炒房的风险也随之降低了很多。其中,风景好的旅游胜地因为资源的稀缺受到了他们的青睐。

姜北树在接受记者采访时说,他曾经是深圳某商业周刊的记者,2012年底辞去工作到大理定居。“大理卖房的火爆和大量外来买家涌入分不开。今年3月,一位在南京开公司的朋友突然来到大理,提了200多万元的现金放在车后备厢里,不到3天时间,就

在红龙井外面的村子里买下了一个三层带小院的民宅。当天谈判当天签合同,现场就付钱。现在已经装修好,开起了客栈。那个村子全村五六十户人家,大约有30家被买下了开了客栈。”

据姜北树观察,现在到大理买房的外地人有两种:一种是自己买下来开客栈;另一种是囤房、倒卖。“最近一年来,第二种情况比较普遍,光是我认识的人里面就不下10个。”他说。

从集中一线到遍地开花

大型房地产企业的销售情况向来是楼市价格的风向标。日前,记者以买房为由,咨询了一家地产企业在烟台牟平市沿海某楼盘的销售情况。

售楼小姐张某告诉记者:“我们买下了当地3个岛,已经开发了2个,其中一个岛上的房产基本上全卖出去了,大多都是购买者用来投资的。”尽管该岛离烟台市区有一定距离,人烟稀少、交通不便,但张小姐说,现在只有这样位置的海景房还能买到,否则早被炒房者买光了。“有位投资客买了一大片独栋的商业地产,大多在50—80平方米之间,先囤积,再转手卖给那些投资开旅店的人。”

除了大炒家,分散的小型投资者也有不少。“有一个老板,一下子买了4个独栋,虽然4套总平米数才200多,但每平方米1.7万元的价格已经远远高于省会城市的房价了。他说要坐等升值。他在全中国都有类似投资,这样风险小。”

目前,大大小小的炒房者到处挑选值得投资的城市和楼盘,目标不像以前那么集中,可谓“遍地开花”。据介绍,广东省肇庆市风景优美,适合度假休闲,成为众多投资者关注的焦点。肇庆地处珠三角经济圈,距离广州才100公里左右,长途客车、自驾车、出租车、火车、机场快线等5种出行方式均可在较短时间

内抵达广州。这些优势,都使得肇庆成为了炒房一族青睐的城市。目前,当地的房产价格每平方米均价5000元,投资客大多是广州人。

据了解,烟台、肇庆这一类城市的楼盘对于炒房者有着普遍的共性,既适合养老居住,也适合做旅游投资开发,因此成为了炒房团的首选之地。

失败的案例仍在眼前

然而,只要是投机就会有风险。近日,一位在三亚、海口投资的老板告诉记者,他在海南投资的十几套房产如今要亏本出售,“很多是海景房,一年四季非常潮湿。去海南度假的人大多选择冬天去,房子不打扫就发霉。再加上前一阵子在海南投资房产的人太多,如今供大于求,房价一直在跌,所以房子还是尽早出手,不然越陷越深。”

山东的银滩也是旅游地产泡沫破灭的一个例子。它位于威海下属的乳山市,与烟台一样,是中国AAAA级旅游度假区。据官方提供的数据,银滩每年的旅游人数为412.5万人次,这也是当地政府大手笔开发海景房的原因之一。但是,看似热闹的银滩,实际上却是一座人烟稀少的空城。每到冬天,整片海滩上甚至一盏灯也不亮,即便是在旅游业最旺的7、8月份,大量房屋也是空置着。这些房子中的绝大部分都卖给了外地人,其中以北京、上海、东北等地的人较多。

“目前,银滩二手房的价格在每平方米3000元左右,而很多人是在2008年以每平方米5000元买的,现在亏本也要出手。银滩的房子很难升值,因为配套设施跟不上,所以也没有发展前途。”当地的房产中介告诉记者。

种种事实都发出一个信号:房地产投资与任何投资方式一样,回报的前提是风险,特别是当投资变成投机时,风险很可能是致命的。(据《环球人物》)

多地旅游地产频现滞销

旅游地产在遭遇蜂拥而至的投资热潮之后,已经开始面临消化难题。相关数据显示,2012年中国旅游地产项目超过3000个,全年投资总额破万亿元,而当大部分旅游地产的投资者年收益率仅在3%~4%左右徘徊时,市场不得不重新考虑旅游地产是否出现泡沫及其解救之道。

在旅游地产项目扎堆,空置率高涨的情况下,如何提升投资收益率,以拉动项目销售,正成为众多开发商共同面临的难题。

“我在青城山和海南投资的房子最近几年的收益率很不理想,不仅房价上涨缓慢,甚至由于供应过多面临下降的危险。”在成都有着多年旅游地产项目投资的陈志军表示。

近年来,各路资金热炒旅游地产概念,曾吸引了中国房企超过半数的开发商投身其中,仅2012年投资总额就超过万亿元,但旅游地产的销售和投资收益却让业界颇感迷茫。

“现在一天到访的客人还没有售楼人员多,售价已经2年未进行调整了,但项目也仅卖出去一半左右。”青城山一项目的销售主管告诉记者,仅在青城山一地旅游地产就接近100个,同质化竞争是个难以回避的话题。

同样因为投资增长过快,严重滞销,已售项目出现空置潮的现象还发生在广东、山东、云南、海南等地的旅游地产项目中。

受国际旅游岛的政策红利影响,海南旅游地产投资一度呈井喷态势,但过度投资以及市场消化力不足等弊病正在显现,高库存成为当地项目的一道“硬伤”。来自海南当地机构、未经官方证实的统计数据显示,截至2012年11月,库存量最少的三亚为11万平方米,按去年的销售速度需要两年时间消化。库存量最大的陵水为188万平方米,需要消化101个月。海口楼市库存消化周期则需要50个月,文昌需要46个月,琼海需要61个月。

记者此前在海南调查获知,2010年1月11日凤凰岛一期700套开盘当天销售一空,均价高达6.5万元,创下海南最高房价纪录和总量销售纪录,当年二期开盘,销售均价更是达到8.5万元/平方米,最贵的达13万元/平方米,缔造了一个“传奇”。而如今,凤凰岛房价只有2010年开盘价的六成左右,部分业主已经套牢。

(据《中国经营报》)

前赴后继炒房的原因



在严格的调控政策和不少的失败案例面前,为什么炒房行为还是无法得到有效遏制?业内人士总结了以下几点:首先,炒房是许多民间资本持有者不得已的选择。目前,中国的实体经济和民营企业艰难度日,外贸企业在人民币不断升值、成本高企的前提

下也难以继,在投资环境受到挤压的情况下,即便投资房地产有风险,民间资本也要往这个出口里挤。

其次,投资者一直深信房价只会涨不会跌。房地产在地方政府眼中仍是支柱产业,又与银行借贷有着紧密关联,如果房价暴跌,银行就会出现坏账,地方政府就会入不敷出,所以炒房者们相信,房地产价格不会出现大幅下跌。

第三,新国五条限制的是住宅类商品房,而商业地产却不受限制。而且,即使是住宅房,也有空子可钻,比如用他人名字购买。

最后,炒房者不再像以前那样声势浩大,而是越来越隐蔽。其成分也发生

了变化,新富不断出现,尤其很多所谓的中产阶层,手里有几百万元的闲钱,面对通货膨胀以及养老的不确定性,投资房产可以规避货币贬值带来的损失。

这些因素都让国家的调控政策变得尴尬。那些因新国五条限制无法购买住宅类房产的人,会转而考虑商住两用房或纯商用房,但炒房团把高房价转嫁到了这部分人身上。因此,政府的当务之急是让大量社会闲散资金找到合理出口。对房产市场的调控,也应该尽可能地行政化,让市场调节,比如增加土地供应量,让地方政府脱离土地财政。这样,老百姓的资金才能自由、健康地去投资,实现增值。(据《环球人物》)