

# 春节楼市“淡”而不“定” 炒房资金悄然分流

春节期间,各地楼市成交清淡,但方向未定。北京、上海、深圳等一线城市以及重庆、南昌等二三线城市的住房成交都比较清淡。比如,北京住房成交同比锐降,重庆部分楼盘是零成交。在“淡”的同时,楼市未来走势未“定”。房产税会不会在短期内全国推行等政策不确定性犹存;严厉的行政手段打压之后,购房需求会不会再次反弹;房价明显松动的迹象尚未出现;成交量会否持续萎缩也有待观察。在此情况下,一些炒房资金开始撤离,转战股票、艺术品、矿产等领域;一些炒房人士则炒房二三线城市或商业地产。

## 北京 住房成交锐降 租赁市场升温

□本报记者 于萍

与热闹的节日气氛相比,春节期间北京楼市可谓清淡。受节前出台的新“国八条”政策和房产税改革试点启动等影响,春节假期北京楼市签约量同比出现较大幅度下降。

业内人士指出,假期因素是影响楼市成交量的主要原因,而新政出台也使部分购房者陷入观望。不过,由于细则要在2月中旬出台,预计一些可能受政策影响的购房人会抓紧时间过户,节后一两周成交量会有一波成交的小高峰。

### 住房成交同比锐降

春节期间,大部分楼盘的售楼处停止营业,金融机构以及办理过户的相关机构也放假休息,一些地产中介机构则选择从2月6日初四起开工。虽然假期因素通常会影响楼市成交量,不过与去年春节长假相比,今年的签约量十分清淡。

从初四到初三三天的情况来看,看房的人比较多,实际签约的较去年同期下降了四成左右。”我爱我家副总裁胡景晖在接受中国证券报记者采访时

表示,目前来看春节的大部分是受新“国八条”限制,有可能被限购的置业人群,以及担心未来加息、优惠利率取消的首次置业人群。

由于市场预期2月中旬将出台北京楼市细则,届时对限购、禁购人群将有明确规定,因此处于政策影响范围内的购房人比较着急。预计在节后的1-2周内会有一波成交的小高峰。”胡景晖直言。

与此同时,新政也在一定程度上

## 深圳 交易清淡 欲打擦边球

□本报记者 杜雅文

春节期间,深圳不少楼盘都开门迎客,但交易清淡。数据显示,大年三十(2月2日)到初五(2月7日),共有18套新房成交,全部来自于龙岗区大运新城附近的某楼盘。

一些楼盘销售人员告诉中国证券报记者,虽然楼市调控力度越来越大,但仍有被限购的客户用亲朋好友名字购房,以规避新政。

### 交易冷清但好于去年

2月7日上午,上述楼盘销售人员对中国证券报记者表示,春节期间他们没有放假,一直在分批上班。春节期间该楼盘没有推出特别优惠措施。以89平方米的户型为例,1、2栋开盘不到一个月除少量保留外,其他全部售罄,预计今年四五月份将开始销售的3栋价格还要上涨。

现在是春节,来看房的人少一些。”销售人员表示,尽管调控政策越来越严厉,但客户购房热情仍然很高。购买该楼盘大户型的基本都是在龙岗区工作的自住客,而购买小户型的有很多是来自其他中心城区的客户,投资目的性很强。中国证券报记者看到,在大约二十分钟时间里,共有三四批客户前来看样板房,基本都是全家老小一起来看。在大运新城附近的另外一些楼盘,交易清淡更加明显。某楼盘只有一名销售人员上班,样板房不能开放,偌大的销售大厅没有一个客户。楼盘大门仍然紧闭,没有人上班。

来自深圳规划国土部门的数据显示,春节长假头6天,全市新房成交共

## 重庆 部分楼盘零成交

□本报记者 周渝

春节期间,重庆楼市惨淡。中国证券报记者在走访几家重庆大型地产项目后发现,大部分楼盘销售价格较1月份减少太多变化,但销售量比去年同期没有太大,也比今年元旦期间的销售差。

在重庆南岸区某高档电梯公寓楼盘,销售人员称,楼盘销售均价在14000元/平方米,但自重庆推出房产税试点方案后,截至目前楼盘销售量

影响了楼市供应量的增长。仅从新房供应上看,1月以来北京市仅有5个楼盘取得预售许可,而北京市房地产交易管理网从2月1日关闭到2月9日,新盘审批上市随之停滞。这意味着2月上旬北京几无新盘入市。

胡景晖认为,1月、2月通常是楼市供应淡季。不过,政策和市场层面的不确定性以及随之而来的定价难度也会影响开发商的供应力度。今年的供应量并不是问题,预计两会以后或房地产政策趋于明朗化后,楼市的供应量会有所提高。”胡景晖表示。

### 租赁市场提前升温

尽管楼市成交清淡,不过春节长假后期,北京租赁市场开始提前升温。春节之后租房市场出现高峰是每年的惯例,不过今年租赁市场升温时间提前了。”北京中原地产有关人士介绍,因为2010年房租上涨较快,春节前一些业主合同到期了就不再续约,而春节前后恰好是租赁合同到期的高峰时段,这使得部分租客在春节后提前开始租房。

北京中原地产数据显示,2010年全年北京房租上涨较快,租金全年均价达到2618元/套,环比2009年的2215元/套上涨了18.2%。

除了租金上涨的因素外,轨道交通沿线的众多房源竣工也使得供应量出现上涨。此外,存量房征收房产税的预期迫使部分多套住宅持有人将房屋挂牌出租,从而降低持有成本。因此,房产税出台后短期内买卖房源并未明显增加,倒是租房房源有了较大增长。”胡景晖介绍。

### 限购严厉但仍存漏洞

就在春节前几天,被称为史上最严厉调控政策的新“国八条”出台,不过,一些楼盘销售人员对新房价格仍很有信心。在宝安区某楼盘,一位销售人员表示,他们目前没有降价打算。他说,2010年调控政策密集出台但房价仍然上涨,在通胀压力高企的情况下,建筑材料的成本也在上涨,降价的可能性不大。

不过,限购政策对大户型冲击较大。在龙岗区某楼盘,小户型已全部卖完,约140平米的大户型分双拼和单套两种。销售人员称,购买小户型的主要是首次置业客户,青睐大户型的多为二次置业的改善性需求,双拼户型的销售因贷款及限购问题受到影响。

对限购政策,多位销售人员均表示必须严格按国家政策执行。不过,他们也指出,如果购房人能找亲朋好友代买,则可以规避新政。如果代买者是外地户籍,他们可以帮助其在深圳补缴社保和税单,以避开限购令。

温州双雄五金制品有限公司董事长余松芬在2010年下半年去新疆某地考察矿产。2月8日,他告诉中国证券报记者,“上次考察的主要是煤矿和金属矿。”他对当地投资环境还存在一些担心,对方态度比较强硬,难以沟通,再观察一段时间。”余松芬说,因为最近几年政策不太稳定,他已完全退出了房地产投资。

浙江嘉兴一位丝绸厂老板说,前几年炒过房,现在不一定非要在楼市上获利。他在2010年7月买入两亩皮棉花,在相关部门出台措施稳定农产品之前抛了,获利不少。

此外,值得注意的是,由于人工工资上涨、银行信贷收紧,温州部分劳动密集型企业难以从银行融资,转而求助于民间借贷资本,其中包括从楼市撤出的资金。



春节期间各地楼市成交清淡。

新华社图片

## 部分炒房客撤退

□本报记者 周文天

限购限贷无疑将挤出数千亿楼市资金。中国证券报记者采访发现,第三轮调控突然袭击,再加上春节休假,炒房资金总体动向尚不明朗,但受前两轮调控的叠加影响,部分资金开始从楼市流出,转战商业地产、股市、黄金等贵金属、农产品、艺术品收藏、矿产等领域,但楼市资金流入股市的迹象并不特别明显。

### 投资客纠结留守

春节期间,上海房产中介门庭冷落。楼市会有恐慌性抛盘?这不可能,现在卖房子,以后就买不回来了,大家都在观望,谁也不敢乱动。”沪上豪庭中介门店马经理说,目前地方细则还未出台,投资者手持一定数量的不动产,如果已经获得较大上涨空间,一般不会抛售。

上海房产税改革试点方案出台后,前往浦东房产交易中心咨询的华先生告诉中国证券报记者,他有6套房子,购入价均在3000元/平方米左右,现在涨到2万元/平方米。他表示:从长期看,房价不会跌,要做中长线。熬得住就熬,熬不住就抛。”

业内人士称,新政将影响部分改善型需求,提高投机型需求的炒房门槛和成本,二者将挤出相当大一部分资金。在目前的物价走势情况下,这些资金不会趴在银行账户上,炒股还是买金或是其他投资方式,必然会有人有一个选择,但很难从总体上作出方向性判断。

### 撤退者觅食他处

有投资客表示:新政使得炒楼门槛高了、成本大了,闲余资金无处可去,还是要到股市中捞一把。”

在一家属服加工厂做销售的孙先生说,他担心受房产税打压,在2010年12月底抛售了2套房产,手头资金大约600万元。他分析,目前只有进股市。国债回报率太低;黄金价格已炒得不低了;搞实业,收益也低。想来想去,还是投资股市更合适。

楼市资金转投股市一般有两条途径:一是直接建仓,二是通过购买公募或私募基金等中间产品。业内人士认为,有一部分资金会从房地产市场流入股市,但比例不会很大。但有持相反观点,股票交易不像房产可以随时兑现,短期内资金不会很快流入股市。同时,楼市调控政策可能拖累股市,抄底为时尚早。

2006年之前,地产和股市两大市场一直存在“跷跷板”效应,地产低迷会造成股市上涨,反之亦然。但现在流动性泛滥打破了“跷跷板”的平衡,使得这两个市场根据货币流动性的松紧,呈现正相关波动。

很多炒房人其实并不擅长炒股,甚至只有少部分有炒股意向。”一位私募基金经理表示,炒房资金转投股市所追求的高收益,或许只有通过私募基金才能实现。

除了商业地产、股市,一些炒房资金陆续转向黄金、钻石、农产品、艺术品收藏、矿产等。一些温州投资客近来看上了内蒙古、新疆的金属矿、玉石矿。

温州双雄五金制品有限公司董事长余松芬在2010年下半年去新疆某地考察矿产。2月8日,他告诉中国证券报记者,“上次考察的主要是煤矿和金属矿。”他对当地投资环境还存在一些担心,对方态度比较强硬,难以沟通,再观察一段时间。”余松芬说,因为最近几年政策不太稳定,他已完全退出了房地产投资。

浙江嘉兴一位丝绸厂老板说,前几年炒过房,现在不一定非要在楼市上获利。他在2010年7月买入两亩皮棉花,在相关部门出台措施稳定农产品之前抛了,获利不少。

此外,值得注意的是,由于人工工资上涨、银行信贷收紧,温州部分劳动密集型企业难以从银行融资,转而求助于民间借贷资本,其中包括从楼市撤出的资金。

## 二三线城市仍被看好 泡沫化生存考验调控耐力

尽管一系列调控政策重拳出击,尽管部分城市房价涨幅明显过大,但二三线城市的房地产市场仍被不少开发商和购房人看好。他们或认为城市化将持续支撑二三线城市楼市上行;或认为限购等调控政策不会在当地实施,即使实施也没有太大影响;或认为一线城市的炒房门槛和成本的提升将使得部分资金分流到当地楼市。在他们看来,未来二三线城市房价上涨仍是大概率事件。

## 房价上行预期仍强

□本报记者 陈莹莹

自从2月1日当地限购政策实施以来,春节期间江西南昌楼市成交清淡,与之前的抢购形成鲜明对比。但中国证券报记者采访发现,当地开发商、中介机构以及部分购房人仍看涨房价。

### 成交冰火两重天

江西南昌市政府1月21日发文称,自2011年2月1日起,在本市东湖区、西湖区等范围内,暂时实行限定居民家庭购房套数的政策。

南昌房地产信息网数据显示,2月1日,南昌全市共成交住宅16套。其中,在限购区域内只售出2套。而在1月22日,商品住宅网签数据为159套,较21日增长106.5%;23日商品住宅成交175套;24日成交267套。

某楼盘销售人员说,根据我们以往的经验,每年一二月都是房地产销

### 房价仍看涨

春节期间,中国证券报记者走访楼盘发现,不少售楼人员和房地产中介表示,长期看好南昌的房价。现在在北京、上海等一线城市的调控政策太厉害,所以很多人转卖炒作方向,像南昌这样的二三线城市房价只会越来越高。”某楼盘销售人员认为。

刚刚搬进新家的谢女士向中国证券报记者表示,自己在2008年买的房。那时每平米才5000多元,现在涨到13000了,好一点的户型都到

## 楼市调控压力大

家调控政策空前严厉,但当地购房行为主要是自住需求或改善性需求,单纯为卖而买的投机者并不普遍。

驻马店出台严厉楼市限购政策的可能性并不大,购房按揭比例也不高,国家提高二套房首付比例或者加息,对楼市造成的压力都能承受。”上述开发商认为。

然而有分析人士指出,春节前出台的“国八条”的一个重要目标,就是遏制房价上涨势头向二三线城市蔓延,目前郑州等省会城市已经出台楼市“限购令”。

### 投资客涌入

去年上半年以来,北京、深圳等一线城市相继出台了以楼市限购为代表的严厉政策,部分投资人士随之将目标转向二三线城市。

在河南省郑州市,去年楼市事实上经历了量价齐涨的过程,其中以郑

### 记者手记

□本报记者 黄淑慧

江苏如东,沿海的一个县城,一套132平米的商品住宅能开出8500元/平米的价格。而在与其相距700公里的中部县城湖北麻城,2009年置业的李先生发现,当时以1780元/平米买下的住宅已经升值到了2580元/平米。

就像如东、麻城一样,一些小县城的房价也呈火箭式上涨态势,高房价早就从北上广蔓延到了二三线城市,而且目前还没有停涨迹象。

根据统计数据,2005年至2010年,如东县城房地产项目建设面积累计约270万平方米,完成开发量约224万平方米,完成投资约40.32亿元,全县商品房累计销售面积180万平方米。

与之相伴的是这个海边小城房价的急速上涨。在本地居民的印象中,五年前商品房每平米均价还不到2000

元,仅在1700、1800元左右,到了2008年、2009年间,涨到了3000元左右,如今已经进一步飙升到了5000元上下。

诸多外地开发商逐步进入这一市场,包括知名房地产开发企业绿城集团。绿城所开发的西子·湖畔居是县城中最高端的房地产项目之一,较好的户型能开出8500元/平米的价格,另一些户型售价在6000元上下。而在与绿城西子·湖畔居临近的浅水湾项目,销售经理表示,售价在5000-7000元不等。

事实上,三线县城房价的飞涨早已不是个案,也并非只发生在东部沿海地区。在湖北麻城,绝对房价虽然不及沿海地区,但近年来的涨幅令人吃惊,2008年尚在1500元上下的房价,2009年上涨到了1700元左右,2010年则飞快地跃升至2600元左右。除了本地的开发商之外,一些来自浙江的资

## 小县城的高房价

东新区最为典型。随着郑东新区开发的逐步成型,该区域的房价较三年前

的逐步成型,该区域的房价较三年前的每平米5000元左右,攀升到了目前的接近每平米15000元左右。

而对于少数外国媒体将郑东新区称为新的“鬼城”,藉此形容楼市泡沫,不少郑州当地居民并不认同。如果未在郑州买房,其地最好不是在新区买,那里环境和交通设施都很好。但就是价格有点太高了。”上文提到的

小陈说,自己每月收入为8000元左右,在郑州市并不算低,但郑东新区的房价已经很难接受。

中国房地产业协会副会长朱中一说,经过去年先后三次调控,一线城市房价涨幅得到初步遏制,销售面积同比下降。但是中西部一些中心城市出现量价齐升的势头,这说明一些投资投机目标从一线城市转到二三线城市。春节前出台的调控新政加大了限购力度,有利于遏制投资投机性需求。

除了本地投资者之外,虽然县城房产的流动性不及大城市,但在投资一二线城市获利空间越来越小的情况下,已有一些外地投资客将目光转向了三线城市。如东等一些楼盘的工作人员透露,间或也有上海等地的投资客出手。麻城也是如此,由于临近武汉,偶尔也有武汉的投资者会选择购买麻城的房子作为投资。