

楼市·家装

【楼市观察】

温州炒房团逃离楼市真相

□周文天

今年全国两会之后,新华社连续发文批评国内房地产市场,有部分敏感的温州炒房客预感“山雨欲来”,快速抛售手头房产。老董就是其中一位。他是温州炒房团资深成员,他在去年年底已经嗅到了房地产市场的风险,今年年初,他出售了10多套房产。
“GDP早已经是10%增长,如果你的资产连CPI都跑不过,那你的资产就是缩水了。”对于房地产新政调控,温州炒房团成员老董不以为然。温州人非常善于利用资金的杠杆作用。温州天浩置业有限公司总经理王珍楠接受中国证券报记者采访时说,如果首付只需40%,温州人就能撬起60%的资金,能使资金放大1.5倍。如果不能放大,购房全部利用自己的资金,那就要看是否具有升值潜力。但目前楼市新政组合拳下,温州炒房团

选择暂时放弃。

提到温州炒房团,不得不提《温州晚报》,2003年,《温州晚报》首开异地看房先河,先后组团带人到上海、北京、杭州、海南等地购房,看房团活动一直持续到今年4月,但国家房产新政出台之后,《温州晚报》看房团暂停了。《温州晚报》房产工作室一策划人员接受中国证券报记者采访时说,看房团已经停止了,至少观望3个月,而之前报社楼下就是一个“永不落幕”的房展会,全国各地很多城市的开发商首选温州进行项目推介。但现在没有楼盘推介,部分项目也延期进行。
不仅仅看房团难以再现往日火爆场面,连一季一度的房展会也遭遇招商困难的境地。原本5月底温州要搞房展会,现在招商情况非常惨淡,以至于不得不拉部分二手房源“救场”。但中国证券报记者在采访中了解到,温州炒房团并没有出现大面积抛售情况,目前温州人退出国内楼市的资本应该不到100亿元,这个数字,还不到温州民间投资楼市总额的一成。

给温州资本带来稳定且可观的收益,那大批温州民间资本涌入股权投资市场是必然的,目前已有这种势头。

在温州,民间资本转向VC、PE领域的趋势已很明显,有关数据显示,温州目前已有通过各种形式投入到股权投资领域的资金大约200亿元。中国证券报记者在所住的酒店还发现,有温州本地老板参与创投机构的宣讲会。温州一券商告诉中国证券报记者,类似的创投机构到温州募资,早在2008年上半年就曾经出现过。但随着后来爆发的金融危机,温州民间资本进入PE行业的步伐明显放缓,募资规模也出现显著下降。但最近一段时间来,明显感觉到又在回涨。

事实上,不少温州商人虽然做制造业,但并不满意制造业5%至8%的毛利率。“在温州做劳动密集型的实业很难赚到钱,赚3%的毛利都很困难。”老董说,温州人不喜欢存银行,银行的利息还抵不上CPI的消耗,宁愿投放民间借贷,一个月还能收回10分利,一年下来,收益也比做实业高。中国证券报记者在温州采访时,听说温州投资者购买实物黄金动辄几百万元,甚至上千万元。数据显示,最近中国黄金温州旗舰店金条销量快速增长,投资者也从过去的按“克”买黄金,升级为论“斤”买。

投资“价值洼地”城市

“观望”成为温州炒房客使用最多的词汇之一,在通货膨胀预期之下,炒房团并没有出现大幅抛售现象。“最主要,新政出台后,市场交易急剧萎缩,观望情绪浓,即使抛盘,也无人接手。”老董说。但是,投资地域正在发生变化。2009年10月起,陆续从山西煤改撤资的温州投资者,有一部分聚集三亚,一部分转到境外迪拜、澳洲等地,特别是近日国内房产新政连下重拳,温州炒房团对转战海外市场表现出一定兴趣,但很多政策法规并不熟悉,温州炒房团还是比较谨慎,但并不如外界预计的那么热烈,大部分资金还在手里观望。王珍楠认为,“这部分资金大约有300亿元。”

重区域短时间内能明显产生遏制作用,但从长期来看,依然看好中国房地产市场。老董说,这次国家调控的基调是“遏制过快增长”。

“现在炒房客最担心的是保有税,如果征收高税率的保有税,那么对炒房者是一个打击。”一不愿意透露姓名的炒房者说,“其他任何营业税都可以转嫁到买家,唯独保有税转嫁不了。”

“部分投资者开始向写字楼和商铺转移,住宅价格过去几年上涨,而商业地产的价格相对偏低,一些优质地段写字楼和独立商铺成为了他们关注的目标。”中国房产信息集团分析师薛建雄说。

由于新政打压,绝大部分温州资本已经暂停了对一线新房地产项目的投资,但不少投资者已经将目光投向珠海、厦门、昆明等二线城市。王珍楠分析说,“这些城市是典型的价值洼地,还有增长潜力,虽然遭遇调控,但不属于房价过高、涨幅过快的区域,因此受调控影响较小。”

温州人的投资动向,也印证了中国房产信息集团分析师薛建雄的一份研究报告,薛建雄对上千万投资者提出方向性投资建议,关注一些资源型的三四线城市房产。

薛建雄认为,在经济过热的情况下,国家淘汰一些过剩产能,同时一些相对成熟的产业向三四线城市转移,国家高速公路和铁路网的建设,也为目前的产业转移提供了基础条件,因此未来几年会出现一些类似鄂尔多斯、包头等三年GDP翻一倍的中小城市。嗅觉灵敏的投资者可能会借助这一轮楼市调控时机大举进入。

在观望情绪的背后,温州炒房团其实内部意见并不统一,他们甚至对楼市判断出现截然相反的结论。

之前宏观调控的“失效”,已经给炒房者老董的一个习惯性思维,他认为,目前仅仅造成观望情绪,但他怀疑楼市政策能持续多久,他认为可能会复制前几轮调控的结果,部分泡沫严

当地政府主动引导

温州市市长赵一德接受媒体采访时表示,统计资料显示,仅温州流动的民间资本有6000多亿元,而且每年以14%的速度快速增长。如何提高民间投资的安全性和收益率,如何将民间资本有效有序引导到有利于国家经济健康发展的方向,一直是市政府深思的问题。

据悉,温州将组建股权运营中心、温州民间资本投资服务中心,拟于6月份以后正式运营,以整合温州民间资本。温州民间资本投资服务中心,打算引入50余家国内外投资机构、基金公司,集中发布“资本与项目”的供需双方信息。而温州市股权运营中心,则希望实现非上市公司的股份转让,让民间资本与产业项目有效对接。

5月13日,民间资本“新36条”,如同迷惘期听到一声春雷,为温州炒房团资金打开了另外一扇窗。“新36条”能否激活浙江“蛰伏”民间资本,还有待观察。中国证券报记者了解到,目前包括温州商人在内的浙江商人还在等待“新36条”的细则落地,期待真正打破民营投资发展中存在的“玻璃门”现象。

“如果有更宽广的投资渠道,也不会都扎堆房产。”一投资客说。

(据《中国证券报》)

投诉热线:18603978885

【楼市热评】

降价是开发商的必答题

□张明

率先“逃跑”的恒大向市场发出了信号,降价不是什么不可能的事情。

日前,恒大地产宣布在全国约40个楼盘同时推出8.5折促销让利活动,即降价15%。这是自4月17日“新国十条”出台以来,在政策与市场的对峙中,首个启动降价的大型房地产开发商。人们第一时间想到了2008年的万科,以及那个叫“拐点”的名词。

对于恒大此举,可以有很多种解读:有人认为是恒大在作秀,意在利用市场的低潮期实现扩张;有人认为是恒大只是“个案”,没有代表性,开发商不差钱。其实,恒大到底是想修栈道还是度陈仓已不重要,因为这首先是一个姿态,而姿态本身就会在市场上引起涟漪。一般商品的价格主要取决于供求关系,而房价在很大程度上是预期的产物,看涨看跌都具有自我实现的功能。恒大的姿态释放出这样一个信号:现金尚充裕的开发商即使眼下能撑住不降价,也愿意降价,因为在一片肃杀的楼市调控政策面前,区别只是先主动调整,还是最后被调整而已。于是我们看到,恒大率先降价的消息导致了隔日沪深股市大幅下挫,地产股皆墨,这说明资本市场已经对恒大信号用脚投票,即开发商降价是必然的,时间早晚而已。

而据相关媒体报道,对于恒大率先降价,万科、保利等8家主要开发商表示不打算跟风。这不难理解,在去年有如“烈火烹油”般的房地产市场,开发商确实回笼了大量资金,不

少分析都预测其能撑到今年三四季度,因此观望是一个可以预料的“理性”选择。然而这可能只是眼界不够开阔的“理性”,因为此次调控直指高房价,开发商的拼命抵抗不降价很可能迎来更严厉的政策,国家在现有的信贷组合拳之后,还有税费政策在“引而不发”。因此,叫板、顶牛、死扛都不是真正的理性所为,房地产市场虽然是市场配置资源,但政府这只“有形的手”向来也活跃,而且更有力量,因为其掌握了土地,以及政策。

很多开发商更愿意拿“绿城”说事:在2008年的那场市场低迷时期,相比万科降价,绿城死不降价,最后不也是安全上岸。然而,这只是运气对绿城的庇佑。回过头看,万科在危机期间回笼了大量资金,从容上岸;而绿城则被一笔又一笔的到期债务票据搞得焦头烂额,在几乎要被“淹死”的时候,借着国家的救市措施才爬上了岸。对此,绿城实则侥幸,而对照当前形势,大概不会有人指望金融危机再来一次吧。

房价的长期看涨不代表房价一直看涨。新华社撰文指出房价要回到“合理区间”,国务院发展研究中心金融研究所所长巴曙松认为,这个区间应该是下调10%至20%,而一向坚持房价不败的任志强也在近日的一个行业论坛上表示“房价不跌不行了”,因为房子问题已不仅仅是一个“支柱产业”的问题,更是民生和稳定的问题,这正是本轮“史上最严”楼市调控的决心所在。只有看到了这一点,开发商才能实现更长远的发展。

(据《北京商报》)

一组来自中国人民银行温州中心支行的最新数据显示,在国家房产新政密集出台的4月份,温州市金融机构国内新增存款余额为4亿元人民币,不到总量的千分之一。

中国人民银行温州中心支行办公室副主任凌勇在接受当地媒体采访时说,从掌握的数据来看,并未出现外界流传的国内存款暴涨的现象。

股权、黄金投资渐热

春江水暖鸭先知。温州投资者炒过出租车牌、住宅商铺、煤炭、黄金甚至大蒜,温州游资的一举一动,格外引起关注。

目前PPI和CPI都在上涨,特别是4月高涨的原材料价格给后期产品价格造成巨大压力,因此在住宅市场受到调控下,寻找保值增值的渠道成为温州投资者的迫切需求。

5月16日,温州民间资本峰会上,温州投资者开始为资金寻找下一个方向。中国银河证券股份有限公司温州大南路证券营业部钟小军总经理告诉中国证券报记者,目前还看不出楼市资金大幅流入股市的迹象,但有部分投资者对股权投资产生兴趣。

钟小军参加了温州民间资本峰会,他说,多数炒房团成员依然长期看好中国房地产,只是短期利润被“锁定”。

中国证券报记者获悉,温州中小企业促进会牵头组建的温商对外投资联盟,旗下将包括各类独立运行的私募基金,委托专家进行对外投资。目前温州已有阳光私募看中温州游资,短短几天,募集资金近2亿元。

业内人士分析,如果许多股权投资机构真正做到很规范,并且确实能

保障性住房申请“我穷!”



争抢(漫画) 吴丁作

【图说新闻】保障性住房面临“四大危机”

□张平石

经济适用房是保障性住房的重要组成部分,以经济适用房为代表的保障性住房面临“四大危机”——危机一:一次性销售的经济适用房价格仍高,“适用不经济”;危机二:集中建设易拉大贫富差距,形成“贫民窟”效应;危机三:房屋及配套基础设施出现“变异”;危机四:福利“固化”导致“权力寻租”愈演愈烈。(据《经济参考报》)

此曲只应天上有 人间哪得几回闻

信阳迄今为止最高水准的高雅艺术盛会

国际国内最具影响力的音乐家首次莅临信阳

信阳高端人士欣赏高品位艺术的绝佳良机

信阳市民绝无仅有的一次聆听大师演奏的机会

聆听天籁之音

钢琴独奏音乐会

时间:2010年6月18日19:40分 地点:信阳市文化中心

刘诗昆 极具传奇色彩的艺术大师 世界一流钢琴大师



是大企业、大品牌向高端客户、上层人士展示自身形象的绝佳机会! 是大企业、大品牌拓展公共关系难得平台! 商机无限、机遇转瞬即逝,不容错过! 冠名招商正在火热进行中……

主办:信阳日报社 信阳晚报社 售票地址:信阳日报社、军民宾馆、市区及各县琴行 电话:6263965 6202051 13939719317 18738684615