

全军覆没还是卷土重来?

温州炒房团转战高端商业地产

【声音】

八成炒房者资不抵债

房地产宏观调控,以及去年温州发生的民间借贷危机,使得温州房价大幅下滑。目前温州新房价格比2010年下半年房价最高位时大幅下降了百分之三四十,有的甚至已对折。新建商品房比最高价时大幅下跌,再加上过高比例融资的财务成本,温州炒房者即便现在把房子卖出去,也已经资不抵债。之前十多年叱咤全国市场的温州炒房团,七成炒房资金来自借款,八成炒房者已经资不抵债,在本轮房地产调控中有可能全军覆没。

房价下降及炒房团抛售的新闻不仅仅是发生在温州当地。另据报道,重庆楼市最近三周出现3连跌,仅半月价格下降便过千元。其中一个现象便是近期温州炒房客在重庆挂牌出售的房源出现激增,不少温州人都急于出售手中的住宅房源套现,进而转战商业地产。

某温州炒房客在重庆二手房市场一次性挂出90套房源出售,覆盖重庆整个主城,价格从套内6000多元到1万余元都有。

有意思的是,关于温州炒房团的媒体声音并非“一边倒”。一边是“全军覆没论”,另一边却是“卷土重来说”。

说温州炒房团卷土重来,所炒房产性质却已经改变,回避了被调控的住宅,转而投向一些高端商业地产。

据报道,在融资压力不减的背景下,有部分楼盘以房地产信托投资等形式规避限购政策,达成成交实现回笼资金目的。还有开发商出于“过桥融资”的目的,短期内批量将房源出售给投资公司,约定在房价反弹后回购,双方按照一定比例分配房地产增值收益。这些公司背后都有投资客或投资机构的支持,实际年收益率普遍在10%到15%左右,高的能达到20%。

温州商会相关人士向媒体记者透露,确实看到过一些温州炒房客开始炒房,但目前尚不能成“团”。他介绍称,温州炒房团已经成为业内一个品牌,一些开发商主动找到他们给很低的折扣价,然后再利用温州炒房客的名气带动项目销售。

成交量大增,市场又被看好,房东再次把价格调到了980万,“现在最多让价5%,而且这样的房源在近期也很少有新增挂牌。”刘奋飞说,该房源的房东就是一个资深投资客,在联洋板块有多套物业,“说他们已经资不抵债,不大可能吧,随便下调20万元,就立刻有人接手,而且他们肯定赚的。”

左右,可选房源范围也随之缩小。在前期市场成交量放大之下,房东心态向好,使得买卖双方预期又出现变化,僵持状态再度出现。

他向记者表示,一套191平方米的仁恒河滨城的三期房源,最早房东报价是980万,在3月的时候,房东还主动下调了15万元,但一直卖不出去。然而,6月的时候,成交量大增,市场又被看好,房东再次把价格调到了980万,“现在最多让价5%,而且这样的房源在近期也很少有新增挂牌。”刘奋飞说,该房源的房东就是一个资深投资客,在联洋板块有多套物业,“说他们已经资不抵债,不大可能吧,随便下调20万元,就立刻有人接手,而且他们肯定赚的。”

据报道,曾携巨资转战各地的“温州炒房团”多数被套,有报道说八成资不抵债,非理性炒作终吞苦果。

温州的高政有着10来年的炒房经历,2010年3月,高政以单价将近8万元/平方米,总价3000多万元,预订了温州某楼盘一座排屋,就是这一次买卖,让他现在如坐针毡。

高政:以目前的价格,我的排屋已经跌到2000万了。要亏1000多万。现在我不是想靠炒房赚钱,只希望少亏点,等稍微缓过来点,我还是会回过头来投身实业,踏踏实实做事。

由于房地产宏观调控,以及去年温州发生的民间借贷危机,温州房价大幅下滑。目前温州新房价格比2010年下半年房价最高位时,大幅下降了百分之三四十,有的甚至已对折。这样大的降幅给炒房客致命的打击。

郑先生:我做了这么多年的生意,这两年是最惨淡的,我们温州70-80%的炒房者还套在里面,即使他们现在抛售,也已经是资不抵债了。

据了解,目前“温州炒房团”其成员组主要是由企业主、专业炒家构成,在采访中记者发现,之前温州高利率的民间借贷资金,一部分通过企业、炒房者流入房地产市场。把企业作为融资平台,以此获得大量银行贷款,转而投资房地产、高利贷等领域,已经成为温州业界公开的秘密。业内人士认为,现在一些苦苦支撑的炒房者,资金链估计也只能撑到今年年底。

【调查】

二手中介:房子挂牌量少了,怎会抛售?

陈东购房的目标是浦东联洋板块,而该区域也是早前温州炒房团们深耕的一个板块。“我盯这个区域已经有快半年了,这里挂牌的中高端二手房有三分之一都会出现温州投资客的身影。”陈东如是说。

由于自身只是置换型的客户,因此陈东的购房意愿并不算

十分强烈,看房也是时断时续。在他看来,现在等的就是捡漏的机会,但是温州炒房者在温州等地的折戟,并未影响到上海。

“近期不要说是抛盘了,就连挂牌量都开始减少了。”21世纪不动产上海锐丰联洋置业顾问刘奋飞向记者说道。他坦言,8月以来,二手房挂牌量有所下滑,幅度在30%

挂牌。“2009年的时候卖掉了2套房子,就已经把现在手上的房子贷款还得差不多了,还有些结余再借给别人投资,现在我靠租金就可以缴纳银行贷款和自己生活,因此我是绝对不会抛售的。”

他表示,与其他温州投资人

士不同,他的投资区域主要集中在一线城市,杭州和上海是他们圈子里面的投资重点。“主要是看中这里的需求量,就上海而言,陆家嘴和古北基本上就是未来的黄金地段,相信手上的房源未来仍会上涨,毕竟那里已经没有什么新建项目了。”邵先生如是说。

投资客:当个包租公赚钱,哪里能亏?

为了了解当下温州炒房团的真实心态,记者联系到了在上海已经有了7年投资经验的温州人邵先生。他坦言,经过他手里周转的房子不少于30套。最初是从古北开始买房子,经过几轮小换大,现在他手上有陆家嘴板块的3套豪宅和古北的2套

房源。虽然2010年开始的楼市调控让其进一步投资的计划搁浅,但他还是向记者表示,自己并未“伤筋动骨”。

据他介绍,现在3套陆家嘴的房源都在出租,单套每个月的租金都在万元以上,古北的一套自住,一套在二手中介处

挂牌。虽然2010年开始的楼市调控让其进一步投资的计划搁浅,但他还是向记者表示,自己并未“伤筋动骨”。

据他介绍,现在3套陆家嘴的房源都在出租,单套每个月的租金都在万元以上,古北的一套自住,一套在二手中介处

【分析】

一线城市需求大 昔日炒房亏得少

业内人士表示,一线城市的需求量大,因此造成早期炒房的投资客基本上不会亏损。

据21世纪不动产上海区域市场研究部最新监测数据显示,全市40个标杆二手楼盘中,有10个单价在4万元/平米以上。在7月末,这些楼盘多数售价与上月持平,仅1个出现上涨。上涨楼盘为位于长宁

古北板块的御翠豪庭,其155平米中户型7月末售价为6万元/平米,比上月末上涨为4.4%,在中户型涨幅中仍处于较低水平。

21世纪不动产上海锐丰总经理叶厚彪认为,高端楼盘售价仍能维持稳定,主要原因在于限购、限贷未放松,投资需求无法入市,即使这类楼盘出现涨价,也难以

获得市场支持。而出于保值、增值等目的,高端房源业主多采取长期持有策略,活跃度较低。除非政策或经济面有重大变化,或本人资金链出现问题,才会引发其交投活跃度上升。

汉宇地产董事总经理施宏睿也坦言,相比二三线城市在调控的影响下需求下降,导致房价下

滑,最终使得温州炒房团资不抵债,在上海等一线城市,这样的事情发生概率微乎其微。“上海打造四个中心,势必能吸引大量人口流入,导致住房需求持续旺盛,这对于投资人士而言,就是一个保障。”在他眼中,目前上海的市场尤其是中高端市场已经越发成熟,价格大幅波动的可能性很小。

房产税或是逼出投资房的唯一武器

“当前平稳的房价态势还不足以撬动炒房团的出手动力。”德佑地产研究主任陆骑麟向记者表示,很多炒房者是低价入市,完全可以以租养贷,没有必要抛盘,除非中长期预期下跌或增加他们的持有成本。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍也表示,现在也有部分

投资客在卖房,这是正常流转现象,但根本不是“抛盘”的概念。“早期炒房者利用银行杠杆成栋成栋地买房牟利,房价的升值已经确保了收益,现在出手也不算出血抛售。”

在他看来,如今温州炒房团融资成本已经大幅上升,从银行贷款不到钱,民间借贷利息则高达

30-50%,同时房价已经止涨,炒作也再难或巨额利润,加之限购、限贷等政策的相继出台,“炒房团卷土重来”的说法是站不住脚的。但是,想要将这些投资投机房源逼出市场,出现“大量抛售”的情况,维持现状还不行,需要其他手段。

“只有房价明显下降,或增加持有成本,投资客才会尽早卖。如

此看来,房产税向存量房铺开,可谓是一石二鸟的良策。”宋会雍告诉记者,向存量房征收房产税已经没有技术障碍,唯一的障碍是房价出现大跌后各方利益的权衡。“房价明显下降后,地方土地收益也会显著下滑,银行会出现坏账,牵扯面极大,它的效力需要慎重评估。”

据《新闻晚报》

