

温州商人炒房路线图：

十年从上海一路炒到迪拜

一群拥有“中国犹太人”之称的温州客，在十年间横扫北京、上海、杭州、南京等钻石级一线房市，掘金武汉、重庆中西部省会和海南经济特区，跨越重洋瞄准迪拜、美国海外房产，所到之处，无不风声鹤唳。

无论如何，这是温州民营资本在金融领域的一次重要尝试。有人说，他们是近年来房价飙升的罪魁祸首，也有人说，从散兵游勇到专业团队作战，温州客炒作手段快狠准令人咋舌，是非功过应留待后人评说。我们描绘了温州炒房团十年路线图，以细细回顾这些年温州热钱的房市轨迹。



上海：
2001年8月3日，第一个火车购房团前往上海，157名温州客在三天内买走百套房子，成交金额达5000多万。

温州驻上海商会保守统计，十年间，从房地产撤出的温州游资至少300亿元左右。2011年一手房成交均价14933元/㎡。

2001年10月16日，第一支乘飞机的温州购房团抵达上海。

2002年8月—12月，温州媒体组织的“温州沪上购房团”，成交楼盘数目270个，金额2.5亿元。

2003年2月6日，上海陆家嘴102套住宅被温州人一抢而空，成交上亿。

2003年11月，温州资本背景的飞洲集团收购上海“烂尾楼王”宝通大厦。

2004年，上海世茂滨江花园，温州人揽入40%以上商品房，如今投资利润率超过20%。

杭州：
1999年，某温州老板以2700元/㎡的价格，买下杭州城西28套商品房。1年半之内净赚500万元。在杭州，购房者中20%是温州人。本地人不到50%，十年间，杭州房地产市场一手房成交均价从3000多元/㎡跃升至16096元/㎡。

2010年4月，杭州的德信早城开盘现场，温州购房团成“疯抢”主力。

北京：
2003年，游资入侵北京，中关村一大型商铺以10万/㎡吸引温州人争购，成交量至少达7000万元。

2007年北京房价转折点，涨幅超过40%，均价达11377元/㎡。随着北京市正式出台“国八条”限购，温州炒房团逐步撤离。2011年一手住宅成交均价达20330/㎡。

2006年，京城房贷政策微调，温州投资客开始撤离。

2007年，北京楼市持续火爆，深圳、山西炒房团大举进攻北京楼市。

2009年底—2010年，温州客部分抛出所持有的北京房产，转战上涨空间更大的海南。

南京：
2008年11月，炒房客斥资2500万元兴建名商CEO俱乐部，提供投资人固定落脚点。

2003年，南京房价上涨幅度居全国第四。如今一手住宅均价达14778元/㎡左右。

福州：
2003—2006年，2009年9月温福高铁正式运营，福州至温州的时间缩短至1.5小时，温州炒房

团闻风而动。2009年年底，温州人买走福州楼市近1/3的房子。

苏州：
2003年，苏州大学学生公寓数十套房子不到半天时间就被温州炒家抢购一空。苏州市场观望情绪严重，部分投资者急切降价抛售。

深圳：
2003年11月23日，温州购房军团包三架飞机看房，开售当天包揽深圳新龙岗商业中心二期的上百套商铺。

2003年12月12日，房展推介会上温州购房军团扔下1.3亿元，成为深圳400多套住宅或商铺的业主。

海南：
2009年初，在琼温商联合在海口开发占地400亩、具有温州特色的商业城项目。海南成为国际旅游岛，楼市价格一日涨千元让人咋舌。

武汉：
2009年初，金融危机后，开发商求贷无门，上门寻找温州炒房团。武汉采取抬高二套房贷，三套房禁贷政策堵死炒房。

长沙：
2009年2月，商住楼未完工就被温州人一气下订，入湘的炒房资金每年保持10%左右增长幅度。

合肥：
2010年1月，受外来投资影响，在频现的各大看房团中，五成以上看房人来自市外。2010年5月，炒房团合肥“被套”。

成都：
2003年，温州客相中长富花园、锦官新城等中高档住宅商品房。

2004年4月，半小时拿下10多套房子，看重西部地区发展潜力及政府税收优惠。

美国：
2004年，手握重金的温州客大举购买洛杉矶、风景秀丽的纽约长岛别墅。直接推动长岛房价暴涨，平均房价达到20年前的4.5倍，但缺乏管理，成本高昂，收益低微，不少温州客开始后悔买美国别墅。

重庆：
2009年初，3小时买下金科500间70个单位，并携带专门砍价师。投资包括住宅、商铺、物流基地。重庆率先在全国试点开征房产税打压炒房团，导致炒房团低折抛回撤资金。

迪拜：
2009年12月，近5万多投资迪拜的浙商，人均拥有一套住宅。金融风暴后迪拜楼市缩水，浙商资产蒸发20亿。

据《21世纪经济报道》

●楼市评论

预期转变 “平头投资客”萌动



何谓“平头投资客”？其实他们与平头百姓无异，只不过手头多了一点点闲钱，其中有不少是投资“初哥”（粤语，新手）。正因为如此，他们还有购房资格，也有贷款资格，与之前习惯所指的“职业投资客”或“富贵投资客”的购房特点与影响力截然不同。

“平头投资客”的购房特点是倾向于购买小户型、低总价的物业，投资目的也可能是模糊的，不少还兼有自住与投资两种需求在内。他们虽非首次购房，但在投资楼市面前仍显青涩。而推动其入市的理由有很多种，其中最重要的原因是出于对“贬值”的恐惧，“买楼保值”的经验主义论是其理论基础。

虽然，在限购与限贷的双重调控下，楼市的投资欲望已退至“史上新低”。但不得不承认的是，投资的力量从未消失。失去了购房资格与贷款资格的“职业投资客”潜伏且得其门而入，商业物业领域的意外火爆便是明证。但在之前的一段时间内，“平头投资客”的确确曾在楼市中销声匿迹。正因如此，当前较为集中地出现的这一群“平头投资客”方才更引人注目。

业内人士认为，两方面的原因导致了这一群平头百姓出手投资楼市。

首先，在刚性需求市场运行得相当成熟之后，中小户型的比例大大提升，市场上低总价、小面积的产品增多，购房门槛降低，令这一批小预算的投资客有了更多的选择空间。

其次，应该是更为重要的原因，则是整个楼市买方市场预期转变。相比“富贵投资客”可能成为楼价推手而言，“平头投资客”并不会产生如此巨大的影响。只不过，其缓步入市可视作楼市风向转变的明显标志，意味着买家信心指数上扬，楼市已然见底，或将在不日后走出低谷。

“平头投资客”缓步入市可视作楼市风向转变的明显标志，意味着买家信心指数上扬，楼市已然见底，或将在不日后走出低谷。

海外楼市吸引中国投资者目光

全球知名会计师事务所毕马威日前发布名为《毕马威中国经济全球化观察》的报告称，鉴于国内楼市调控从严、欧美房价连创新低、人民币近年来持续升值等原因，海外楼市资产越来越吸引中国投资者目光。

报告称，根据美国全国地产经纪商协会发布的一份报告，2011年3月至2012年3月这12个月，国际买家在美国购买房产的总金额为825亿美元，其中中国买家占11%，约90亿美元，仅次于来自加拿大的购房者，而2009年，中国买家在国际买家中的比重还只有5%。

报告还称，流向海外房产市场的中国资金来源十分复杂，包括个人投资者、企业、国

有金融机构等，个人投资者倾向直接购买住宅物业，企业则选择购买废弃的工业厂区进行开发再出售或收购不良资产，此外，中国国有银行对海外房产市场的热情也高涨，有数据显示，中国银行在2010至2011年一年内，光是向纽约市房产项目发放的贷款就达到10亿美元。

报告强调，虽然海外资产回报更高，房地产融资成本也相应较低，但中国投资者仍需

警惕风险，最大的风险是因汇率变化而导致还贷金额增加造成的损失，此外企业投资者和金融机构还应考虑海外市场的宏观经济形势和房地产市场未来走势。

我们完全不必谈投资而色变。现阶段的楼市，泡沫远未挤干，本来就无法完全拒绝投资行为的存在。房地产限购是对货币购买权设限，让手握重金者失去购房资格，也有效地杜绝了职业投资客的兴风

作浪，“扫一条梯”的刺目往事大概不会重现，然而限购无法斩杀所有的投资需求，允许部分“平头投资客”入市，对整体经济来说，是一种流动性过量的自我释放，负面作用并不会太大。

在贷款紧缩的情况下，普通老百姓仍愿意拿出现金来购买房地产，其实，他们的愿望不大也很朴素，只希望钱握在手里，不要贬值得太厉害就好。

据《经济参考报》