

■楼市解局·警惕泡沫

# 砸锅卖铁抢房,会不会当“接盘侠”

## 散户、投资客竞相入场,买房就像买股票

抢购与假离婚买房,预料之中的限购“冲击波”如约在南京上演:政策出台当天销售数据达到峰值,限购实施日不少市民为买房前来离婚。

在南京、合肥、无锡、东莞、济南等二三线城市,土地市场的异常火爆迅速传导到市场层面,尽管部分城市有限购措施出台,也难以抑制越来越多的本地或外地散户持币入场。有投机就有泡沫,疯狂的楼市除了透支居民的现有购买力,未来会不会像股市一样,出现崩盘吗?



限购新政实施首日,南京一对老夫妻办理离婚手续,工作人员称不清楚是不是为了买房,不过名下房产归男方所有。现代快报供图

### 南京一对老夫妻 排队办离婚

“从来没有这么紧张过”,25日,南京出台新一轮限购措施,突如其来的“限购令”令南京不少开发商措手不及。只有交纳定金、签订认购协议、上传合同的才不受影响,所以多家楼盘的营销人员不得不连夜加班上传合同。当天的销售数据也达到了惊人的峰值:截止到当天23点,新房共认购1570套,成交1604套。

比如位于仙林青龙板块的恒大龙禧,25日上午一口气推出了首批共404套房源,半天所有房源全部售出。下午5点,“限购令”突然出台,此时留给开发商的时间已经差不多了,记者在网上海地产看到,当晚6点恒大龙禧的上传数据只有47套,随后以每小时100多套的数量递增,终于在晚上10点半网上海地产数据关闭之前,将404套房源的认购协议全部上传,工作人员几乎累瘫。

与销售数据疯狂上涨同时出现的还有夫妻排队离婚。限购新政实施首日,南京玄武区婚姻登记处一对六七十岁左右的夫妻前来离婚,大约十来分钟就办好了手续。“是不是为了买房而离婚,这个我们不清楚,他们并没有说,填写的离婚原因是感情不和。”玄武区婚姻登记处工作人员介绍,但离婚协议书也留下疑问,他们名下有一套房产,最后归男方所有。

说是办离婚,却一点看不出感情不好。有的夫妻手挽着手,还互相交谈起来,涉及到财产、子女等家庭私密信息的离婚协议书也互相分享给对方看。“就按照模板写,房产全过到一个人名下就行了。”甚至有夫妻一个星期前买了第三套房,还要来离婚。当事的妻子说,把家里两套房产过到自己名下,丈夫就能以首套房身份贷款交税。“本来要交3个点的税,离婚后就只交1.5个点了。”

### 二线城市大爆发 散户同时入场

南京限购政策出台之前,南京、合肥、无锡、东莞、济南等

二三线城市,土地市场异常火爆,并迅速传导到市场层面。溢价过高的土地拉高楼市上涨预期,越来越多的散户热情高涨,按捺不住纷纷持币入场。

9月24日,合肥最贵豪宅“融创合肥壹号院”首次开盘,开盘当日1小时产生了6亿的销售额,其推出的高层产品遭遇抢购。此前的大半年时间,合肥楼市正在面临新一轮上涨,多数刚需盘在合肥“开盘即售罄”,多盘一房难求,许多开发商纷纷把合肥列入新进城市的名单。

国家统计局数据显示,8月合肥新建商品住宅价格环比上涨4.8%,环比涨幅位列全国第四,超过了一线城市北京、深圳。合肥学院房地产研究所的购房者意向调查显示,今年初,合肥购房者中投资与改善需求的购房者占比约30%,最近这一比例已上升到近50%。

面对这样的情况,刚需购房者 and 投资客都相继入场,多个热点城市投资客越来越多。据媒体报道,浙江丽水的一个客户,最近频繁往来杭州和丽水之间,她在丽水的一个事业单位工作,但是最近去杭州置业,“举全家之力买一套房,身边的朋友都在杭州、南京、合肥置业,感觉如果我不去买房子,可能过三五年,我的钱就贬值了。”

这正是这一轮散户基数较大的重要原因,越来越多的普通阶层几十年存款一夜之间被楼市蒸发,许多普通市民心态发生重要变化,感觉不买房子可能会吃亏。

海通证券首席经济学家李迅雷指出,楼市的投资者或许是基于利率下行,人民币贬值的预期购买房子,寻求资产保值增值;而投机者更多是基于住宅用地的“稀缺性”,政府不敢严厉打压楼市等因素。房地产对经济稳增长举足轻重,房地产又与银行信贷紧密挂钩,可以说,房地产绑架了中国经济。中国目前房地产市场泡沫虽然已经非常明显,即楼市已经完成了从价格发现到价值实现过程,但泡沫究竟大到什么地步,确实很难衡量。

### 收入跟不上房价 不控制风险就是泡沫

如果异常火爆的楼市加速

了本地、外地投资客的进入,“温文尔雅”的限购措施又难以带来束缚,散户就像进入股市一样进入楼市,房价什么时候会跌呢?有分析人士结合上一轮股市泡沫的破灭对楼市进行了分析。

2014年下半年起,股市企稳上涨,到了2015年春节后,股市发力暴涨,直至6月到达5178最高点,两市单日成交金额高达2.4万亿,而后崩盘跌至最低2850点,至今一蹶不振。至今仍记得,沪指突破5000点时,大家观点一致认为挑战上次高点6214势在必得,看高8000点、10000点的比比皆是,但事与愿违的是股指却掉头向下一路暴跌。

股市泡沫破灭的引信是政府打击配资、减两融(融资/融券),去杠杆,楼市破灭的原因会不会跟股市一样,外部流入性资金枯竭,也就是说当钱不再流入楼市,其增值的投资作用还会存在吗?

资金收紧有很多种方式,比如房价暴涨累计到一定量,金融机构主动收缩房贷,使资金流入减少;央行停止放水,收缩信贷量。当房价过高致使首付提高和月供增加,“新韭菜”的收入增幅跟不上房价涨幅,再无“接盘侠”时,房价还会继续上涨吗?毕竟今日投资购房形成的巨大需求就是明日房产市场的巨量供给——现在的买是为了以后的卖。

当然,限制楼市投机者,增加购房者的持有成本是方式之一,比如出台房产税。新城控股高级副总裁欧阳捷建议,有部分城市存在一定的投资客,这样的城市可能会有泡沫。为了应对这样的问题,建议政府在房价过高城市增加土地供应,同时央行减少货币发行,进一步遏制房价上涨风险。

易居沃顿导师王晞建议购房者:“如果是自主刚需,建议可以买房,因为在一个城市生活必须有一个家,根本不需要考虑增值问题。如果是投资性需求的话,现在很多城市也会有一定的泡沫,所以需要谨慎。”

据现代快报、一财、凤凰财经等

■延伸阅读

## 深圳6平米公寓涉嫌违法改建 仅卖出4套,中介夸大事实

据新华社深圳9月26日电 记者26日从深圳市规划和国土资源委员会获悉,近日引起社会关注的深圳市南山区“6平米售卖88万元”的侨城尚寓项目,涉嫌违法改建销售,有关房地产中介机构涉嫌违法违规经营,规土部门已对该项目占用公摊面积部分采取强制措施,恢复原状,并对所涉房地产中介机构进行严肃查处。

深圳市规土委通报称,“侨城尚寓”项目法定名称为“沙河景观阁”,项目所有的169套公寓中,有11套建筑面积在6平米左右,均为6至15层的每层楼梯拐角处的边角房间。2016年,中执公司在对该公寓重新装修后再向社会销售。经市规划国土委南山管理局和南山区规划土地监察局核查,所涉11套6平方米左右的房产户型与规划验收竣工图不符,实际在售面积12平方米左右(其中1套20平方米左右),超过部分占用了建筑公摊面积,涉嫌违法改建销售。

此外,链家、美联、中原、Q房网四家房地产中介机构在代理销售中,存在夸大事实、占道经营、为涉嫌违法改建行为的房产提供销售代理等情形。经核实,11套6平方米左右户型房产截至目前共售出4套。南山区规划土地监察局于9月26日对侨城尚寓项目占用公摊面积部分采取强制措施,恢复原状。深圳市规划国土部门已约谈中执公司,责令其全面整改。中执公司已主动暂停销售行为,承诺与已售出的4套6平方米左右房产的买受人解除买卖合同,自行理顺相应经济关系。

深圳市规土委对所涉房地产中介机构进行严肃查处,下发了《责令限期整改通知书》,对其经营活动进一步深入调查,全链条梳理、全流程稽查、全方位整顿。

齐鲁晚报购房俱乐部 动车看房团带您走进荣成

## 海景房哪家强 当属都市海景房

占城市中心,靠海临湖享公园。

十一大惠战3999 m<sup>2</sup> 特价房

限量小户型精装现房,抢到即赚到!

齐鲁晚报购房俱乐部会员享受 交1万享受超低团购价(一居室) 交2万享受超低团购价(二居室)

★八大商圈★

- 十里黄海岸浴场
- 7000亩绿岛风光
- 国家级湿地公园
- 万亩黑松林
- 高铁直达
- 市政府旁观海高层
- 5大商圈簇拥
- 央企开发一级物业

齐鲁晚报购房俱乐部  
尊崇邀约 0531-

5805 8122 5805 8100

QQ 报名 1608840836

项目位置:山东·威海·荣成市经济开发区核心位置  
报名地址:济南市经十路16122号山东报业大厦综合楼204室