

活着的温州炒房团

通过观察温州炒房团的几股势力,在楼市新政中的不同表现,也就能大致观测出新政在各地的落实情况

“GDP 都已经是 10% 的增长了,如果你的资产没涨 10%, 那说明你 OUT 了!” 对于房地产业的宏观调控,温州炒房团成员周女士颇不以为然。

“投资就是投机,在温州话里面,投资、投机都是一个发音啊!”温州市中小企业促进协会会长周德文强调说。

“说温州人撬动了全国房价,我觉得是抬举温州人了,截至目前,温州人只进入了全国十分之一县级市的房地产市场,对当地楼市的影响有限。与此同时,几乎每天都有各地地方政府和开发商来温州引资,他们才是房地产市场的实际控制者。”

5月19日,安徽省广德县县长葛建荣将前往浙江,推销位于广德新城区的700亩土地。

葛县长对记者说,在广德投资的浙江房企现有9家,占全县房地产企业总数的八成左右。其中,温州皮鞋生产商红蜻蜓集团,已在广德投巨资建成33万平方米的高档楼盘。

炒房资金、民间借贷、实业投资共同组成的温州资本,正在潜行全国各地房地产市场。形成了温州炒房团的几大势力。通过观察这几股势力在这轮楼市新政中的表现,也就能大致观测出新政在各地的落实情况。

远走新疆

有博弈就有缝隙,有缝隙就有温州人。

“我正在新疆伊犁看房子,后天去昆明,我们这个团共有21个客户。”5月13日,温州平阳人郑先生在电话里对记者表示,目前伊犁期房均价3000元,由于伊犁到乌鲁木齐的铁路新近修通,这个中亚口岸城市的房地产业预计将迎来新一轮行情。

郑先生带领温州太太炒房团已经7年了。刚开始他一个人全国各地看房、买房,有了经验,慢慢在温州小有名气,结果吸引了一帮企业太太跟着看房。

这次伊犁之行,先由在当地经商的老乡考察伊犁及近郊霍城、霍尔果斯等地楼盘,打听了价格、地段、环境等,最后签了55套,还谈了一个三星级宾馆的转让意向,是建设兵团农四师的一座招待所。

“不算贵,总共才2000万上下,主要看这边的发展前景吧。”郑先生说,目前宏观调控影响大家的投资心理,但碰上合适的项目还得大胆买进。

郑先生表示,炒房团大多是现金交易,金融紧缩政策对温州人影响有限。例如,一套150平方米、单价3万元的房子若降3000元,总价少掉45万元,但剩余405万元房价工薪阶层照样买不起,而对温州游资来说没多大影响。



据中国银行温州市中心支行介绍,2009年温州人从国内外汇入温州的资金高达2.5万多亿元,汇出资金2.2万亿元,留在温州尚有近3000亿元。目前,温州民间流动资金高达8000亿元,这笔巨额资金是温州人承受紧缩政策的一大支撑。

“但做房产投资的风险确实加大了。”温州柳市房产中介商徐志涛透露,温州人非常讲究资金的杠杆作用,如果首付只需40%,那就能撬起60%的资金。但在“新国10条”出台后,购房全部利用自有资金,那就要更加考验炒房团对于物业升值潜力的眼光了。

徐志涛告诉记者,目前不少投资者都将目光瞄准了成都、长沙、南昌等二线城市以及部分县城,因为前者觉得二三线城市还有增长潜力,虽然遭遇调控,但多数不属于“房价过高、涨幅过快的区域”,因此受调控影响较小。

而准备在新疆开发楼盘的广厦集团董事长楼忠福,对武汉、珠海等地也很看好,理由是武汉将被打造成为中国中部的中心城市,而国家和港澳特区政府正在投资建设港珠澳大桥,区位优势与居住环境都决定两地楼市的升值空间。

楼忠福表示,随着内地城市化进程加快,房地产业仍然具有刚性的投资需求。

深耕海南

2009年,海南国际旅游岛规划纲要获得国家批准,海南房价迅速蹿至历年最高。

去年10月1日,从事纽扣生产的温州人唐先生(化名)与一帮朋友前往海口,目标锁定号称“比肩世界著名旅游度假胜地、打造一个365天度假新国度”的清水湾豪华楼盘。他们一口气“团购”了60多套豪宅,唐先生等各分一套。

但他不满足,第二天偷偷回到售楼部打听还剩38套房源,每平方米9000多元。唐先生当场刷卡首付1000万元,将剩余38套房统统吃下。如今,该楼盘均价已涨到3万多元。

而在发改委的分析报告中,海口1月至4月连续4个月新建住宅以同比领涨全国。易居克瑞瑞监控的数据表明,今年1月份海口商品住宅6627元/平方米,同比上涨61.74%,2、3月份房价也在上涨,2月份7910元/平方米,3月份8047元/平方米,4月份则是8220元/平方米。4月海口商品房成交11300套,同比3月份的2728套,暴涨314.22%。

公开信息也证明,唐先生现金交易的说法属实——国家统计局数据显示,一季度海南商品房销售额为286.34亿元,同比增幅达381.2%。但一季度仅新增个贷32亿,占同期商品房销售额的15%左右,相当于85%是使用了一次性付款方式。

同样值得关注的,还有海南政府官员的表态。在一片外来人口推高海南房价的叫嚣声中,海南省长罗保铭最近公开回应:三亚及海口的外来人口投资买房占到总体买房量的80%左右,对于外地人买房未来几年都不会出台限制性政策。

“海南也有风险,眼光一定要准!”曾是普通公务员的温州人徐女士感慨道,2005年她在海口投资第一间写字楼,当时购买价格大概在5700元/平方米,面积约300平方米。4年里,这间写字楼的价格一直在9000元上下,年租金收益率不到5%。

2007年金融危机时,由于对海南房地产市场的信心不足,一些投资客担心被套,纷纷抛售。现在这批人卷土重来,都怕错失良机。“因为通胀压力严重,我们就是要投资固定资产,免得手头的现金贬值。”

而随着海南房价迅速蹿高,徐女士投资的写字楼价格也迅速翻番。仅此一套写字楼的投资,便让徐女士获利近520万元。

徐女士认为,目前海南房价虽然在很高的高位上,但到国家停止海南开发政策之前,这个“国际旅游岛”的房价应该不会暴跌。

记者从海口温州商会获悉,4月份,在琼温商抱团成立了海口温商实业投资有限公司,准备在海口开发一个占地400亩、具有温州特色的商业城项目。

转战武汉

4月16日,温州瑞安人汪广森与一批“团友”带着银行卡前往武汉,次日遭遇“新国10条”,结果失利而归。

不过,去年温州人就成功操作过武昌繁华地段的几个楼盘。汪说,他们一出手就是半栋楼,当时以均价4000元/平方米买下,现在飙升到均价6000元/平方米。据猜测,目前进入武汉楼市的游资保守估计也过了亿元。

业内人士透露,短线炒房团真正的利益来源,是给开发商民间融资的利息收入,这是一笔确定的、高比率的收益。银行信贷利率约为年息7%,加上各种手续费不超过10%,但民间融资利率最低年息15%,高一点的,年息可达36%至60%(月息3%至5%)。

至于具体的操作规则,首先由开发商以很大的折扣把房子卖给炒房团,同时他们会签一个退房协议,在一定期限内,炒房团随时可以退房,开发商也随时可以将房屋出售。这个期限往往是一年或一年半,若过了期限,房子还没有售出,这些房就真正属于炒房团,他们可以再以二手房的名义出售。

周德文也有过去武汉考察的经历。前不久,他组织温州中小企业老板去武汉考察几个楼盘,刚下飞机就被20多家媒体包围。事后,当地报纸报道称“狼来了!温州炒房团大举进军武汉房地产市场”。

“新国10条”出台后,很多开发商专程到温州登门找周德文帮助

促销。周表示,以前是北京、上海和杭州的开发商找上门的多,最近主要以沈阳、长春、长沙、武汉、大连等地开发商为主。

在通货膨胀预期之下,炒房团并没有出现大幅抛售现象。周德文透露,2009年7月至10月,山西煤改拉锯战浙商完败,热炒山西煤矿的温州投资客陆续从山西撤退,辗转转到杭州、上海,国外则进入迪拜、澳洲等地。12月,热钱从杭州退出,聚集三亚,三亚房价“疯涨”。当下,已有部分“散户”从上海、海南撤离,进军二三线城市。

民资新36条出台,游资何时回流实业?

对于房地产业的宏观调控,瑞安塘厦的周女士颇不以为然。

周女士家开有一座皮鞋厂,2008年金融危机袭来,出口订单突然少了,机器停工,银行又停贷了,她被迫拿家里刚买的奔驰车抵押,借了民间6分利息的高息贷款。到年底还是周转不灵,只好把上海的3套房子出手还债。

皮鞋厂前途“渺茫”,周女士干脆不再对皮鞋厂进行追加投资,拿着回笼的货款开始炒房。“温州、杭州的房价,真是随行就市。我跟着朋友在杭州滨江做,最快的时候一天就能赚10多万元,跟做皮鞋不好比的!”

“做实业几乎没有赚头,3%的毛利都没有。”从事眼镜架加工的黄女士算了一笔账:一年买材料花4000万元,产品卖了9000万元,毛利有5000万元。同时,要发工资、水电、利息等管理费3000万元,要交17%增值税、25%所得税及销售额1%的各种附加税,工商、税务、环保等各个部门的开销以及大量应收款。结果,净利润可能为负!

黄女士坦言,虽然皮鞋生意亏本,但厂里机器必须运转,通过企业的授信额度以实业名义贷款,也可以用现有的房产作抵押,从银行“周转资金”炒楼,从而规避新政关于按揭贷款方面的限制。

一位知情人士透露,温州已形成至少7个由实体企业支撑的房地产公司,每个公司资金规模在30亿元以上,主要股东来自服装、鞋革、五金等行业。例如,皮鞋制造商奥康和红蜻蜓集团都聚集了数十亿的资金,在昆明、黄冈等地运作商业步行街项目。

在温州,最能反映工业景气程度的厂房出租价格,已经从2007年最高时的每平方米25元左右一路下降至目前的个位数。一位经济研究人士说,目前只有30%的温州民间资金回归实体经济,65%则流向了楼市和股市。

人民银行温州中心支行的一项调查报告显示,60%的被调查企业认为,自己10%-30%的资金用于购买非厂房的不动产,原因是现在“实业不太好做”。(于南方)

