

# 被博弈的楼市

4月，国务院出台楼市调控政策，许多城市楼市观望气氛变浓。面对新形势，不少开发商暂缓推盘；买房者“看多买少”，声称“不降价不买”，甚至有网民组建“刚需暂不购房联盟”，与开发商展开“拉锯战”。

## 量缩价高

中央及一些地方对房地产市场又出台政策，北京、上海、广州、深圳等地二手房交易量普降。在长沙，刚刚结束的长株潭房地产交易会仍旧高价运行，但多个楼盘项目以零成交收场。虽然销售遇冷，但房价迟迟未现群众期待的“回归”。开发商不降价，购房者捂紧钱袋不松手。

业内人士分析认为，房市“新政”肯定会使成交量急剧萎缩，但量跌不一定带动价格下调，因为

开发商会尽力持盘观望，宁愿捂价也不向消费者让利。长期以来，房地产市场的博弈往往是卖方占主导地位。湖南弘一律师集团尹兰英律师认为，市场经济条件下，一些商品价格不一定反映市场需求。房产商作为卖方市场，渲染房价价格只涨不跌，压地皮、捂楼盘，有购房刚性需求的百姓“用正常价格买房”的想法难以实现。

## 博弈胶着

对于持高不下的房价，很多有刚性需求的买方开始冷静。“我虽然等着买房结婚，但要等房价至少降20%，否则决不买。”准备结婚的长沙市民邓松这样对记者说。

观望等待降价已成许多购房者的态度。在一家网站发起的网民投票中，选择“支持，房子不降

价就不买”的网友，占投票比例近88%。在楼市买卖双方“拉锯战”中，面对开发商的坚定立场，不少网民开始行动。在红网，有网民发帖提议成立“刚需暂不购房联盟”，得到网友响应，纷纷跟贴留言支持。

“刚需暂不购房联盟”指“有刚性需求但暂不买购房联盟”。网民changshaxyz在帖中称：“联盟”的宗旨就是在房价高涨时保持观望，当房价降到一定量时才出手购房。成立这个‘联盟’是为了团结买房者，与开发商对抗。”

业内人士分析认为，在各级政府楼市政策密集出台特殊时期，购房方力量逐渐强大，买卖双方的博弈现象将持续下去。民间声音的壮大，应该有助于遏制市场暴利，抵制一些卖方市场的垄断行为，包括卖方市场制定的不公正价格。

(摘自《沈阳晚报》谢樱/文)



## 房产中介 从天堂到地狱

京版“国十条”新政出台第二天，孙鑫(化名)就尝到了“零成交”的滋味，持续至今，已经快半个月了。

孙鑫是一家二手房中介公司的分店经理，她的店开在距离北京最大社区天通苑6公里远的北七家镇。这里唯一一条还算整洁的街道上，聚集着包括链家地产、鑫尊地产、万众恒基在内的二十几家中介公司，甚为壮观。而孙鑫所在的公司，在北京颇具规模，直营门店近200家。

“从5月1日到现在，只做了两小租赁业务，除了增加业务量之外，租赁对店内的营收贡献微乎其微，仅仅是二手房销售的1/20。”5月13日，在分店狭小的会议室里，孙鑫开始对这个月的收入做预结账：相比于调控之前每个月50万元的收入，预计目前至少要缩水80%，如果5月份没有一套成交记录的话，孙鑫甚至担心会有员工就此离开。

这样的打击，在入行已近3年的孙鑫看来，几乎是绝无仅有的。

孙鑫在分店里不断刷新的业绩，更是见证了这段时期二手房销售的盛景。最好的纪录是在2009年12月，她1个月的业绩就达到了8万元，按照业界通行的2.5%手续费来看的话，当月她的成交量达到了320万元。在一般的情况下，她的平均业绩也能保持在5万元左右。不到3年的时间，她与男友两人的收入近80万元。

然而，进入到2010年，孙鑫们的甜蜜岁月过去了。4月14日“国十条”公布之后，北京的政策细则又接踵而至。其中限制家庭只能限购一套房，严格房地产税收管理措施，比国家的政策更为严格和具体，北京的楼市也进入了一轮深度的调整期。数据显示，新政出台后1周的日均二手住宅成交量为552套，比整个4月份日均二手住宅成交量减少50%。

没有人会预估到下一步的政策走向，因此买卖双方都变得异常的犹豫和挑剔，持币观望心理的越来越多，卖方也不愿随便降价。几天前，孙鑫就眼看着快到手的单二手房交易，又成为泡影。当时买方客户看好一个140平方米的房子，卖家开价155万元，买方提出要降到150万元，但随即卖方客户马上就涨到160万元。

作为分店经理的孙鑫最担心的是，这样的情形还会持续多久。同行中有一些悲观的看法认为，二手房市场将会“一路冷到年底”，尽管不太认同这么长的萧条期，但孙鑫觉得，冷它个一两个月是完全可能的。

对于下一步的打算，孙鑫显然还没有一个成熟的想法，“现在普通住宅不好卖，只能是向别墅转移吧。”别墅的交易额至少是普通住宅的3倍，销售两套别墅就是20万元的业绩。其他的店面也曾有单独光卖别墅月度业绩就过百万元的先例。

孙鑫觉得，政策对中高端住宅的影响应该不会太大，况且国家现在限制别墅用地，因此别墅的买卖行为会是以后市场的一个亮点。但是，此前的半个月孙鑫店里的别墅销售并不见起色，正如她所说的，“现在才刚刚开始”，不管是继续恶化，还是好转复苏，目前她所能做的，只有等待。

(摘自《中国经营报》梁育/文)



## 商业地产 或成投资客 新战场

业内人士分析，由于房产新政没有涉及对商业项目的调控，住宅项目投资受挫之后，必然会让更多的社会资金流向商业地产。

事实上，国内许多城市均出现了商业地产与住宅价格的“倒挂”现象。“新国十条”的出台，事实上已将住宅的投资门槛大幅提高，“和商业地产的门槛相差不大了”，甚至更为苛刻。在这种情况下，商业地产已成为部分投资客的新战场。

“在新政中并没有涉及对商业项目的调控。因为商业项目本身就是属于投资产品。”某业内人士指出，商业项目要求首付五成，利率1.1倍，这与调控之后的二套房贷款条件一样。所以当住宅产品因调控遇冷时，商业地产的投资优势就显现了出来。

来自中国指数研究院中国指数研究中心发布的《2010年一季度中国商业地产市场研究报告》显示，商业物业2010年一季度投资额增速在大幅度反弹，其中写字楼开发投资额在今年一季度同比增长43.6%，增幅比2009年提高25个百分点，商业用房增长30.6%。

杭州中凯红街广场副总经理王建新表示，之前投资者将注意力集中在住宅投资上，是因为之前住宅利润回报更快更大。其实真正意义上的投资品应该是商业地产，比如说办公、写字楼、商铺，甚至一些商业性的地产。

“不过，投资商业地产需要更多专业知识，而且要看项目的含金量。”该业内人士表示，投资者在选择商业项目时，应注意项目的人流、商铺朝向、周边客群等多重因素。

(摘自《青年时报》)

## 延伸阅读

### 楼市投资客 转身囤黄金

曾经叱咤京城楼市的投资客，如今踪迹基本消失。据了解，投资客出货迹象去年底便开始显现。此后，投资客不断清仓变现。尤其是4月新政出台后，中介市场不断爆出“一次性出清数十套”的抛盘事件。不少房地产门户网站上的二手房源前面已经被中介公司加上了“跳楼价”、“房主急售”、“抛、抛、抛”等字样。一位浙江投资客一次性抛售位于北三环某项目的25套住宅，市值约1.3亿元。

“五一”之后，多数炒家已经抽身离市。据悉，一些投资者开始转而囤金。

(摘自《北京晚报》姚丽颖/文)

## 价格没真降 六成网民不买账

“新政出来以后市场一直嚷嚷着会降价，但现在也没看到真正有力度的降价楼盘，看形势，以后价格能不能降下来还不好说。”计划在年内筹备婚房的孙晓放缓了自己的置业计划，却继续担心着价格再度上涨。新政出台以来，楼市降价论甚嚣尘上的快速反应与雷声大雨点小的实际表现形成了鲜明对比。

新政出台后各家预言的大幅降价并没有如期而至。而搜狐焦点网进行的网民调查则显示，59%的被调查者都认为，房价和成交量还会继续上涨。

### 购房者预计后市将回暖

焦点网针对新政影响的调查显示，61%的网民都认为刚刚出台的一系列调控政策“治标不治本”，59%的网民认为“房价还会继续上涨”，47%的网民则认为“成交量还会继续上涨”。

“新政出台对贷款要求那么严格，买房的人一下子就少



了，可是到现在为止也没有出台实施细则，开发商的优惠也没比以前增加太多。这样看来，房价未来还是不会降吧？”冯宇思的这种心态在购房者中非常普遍。

也有不少购房者坦言，尽

### 楼盘优惠未大幅增加

干扰房价的下跌预期的最大原因，还是开发商们的讨价态度。“4月以前我们来这个项目咨询，就说现场成交的话贷款可以优惠2%，新政出台这么久了，我们今天来问还是一样。不过只是增加了价值2万元的购房大礼，但对于上百万的房子来说，这点优惠也算不上很有力度。”陈女士对自己看过的楼盘都有很详细的记录，尤其是新政执行后，她更是经常对比价格和优惠活动，却发现楼盘的真实优惠力度并没有出现专家们预计的大幅度动作。

“从销售策略角度来说，我们确实没有降价，但现场优惠还是比以前增加了。”老城厢某

项目销售人员坦言，由于公司在运作新的项目，因此资金方面比较紧张，增加折扣兑现资金是最直接的做法。但即使如此，在市场大行情没有下跌的情况下，多数开发商还是不舍得“割肉”。

### 买方卖方看谁撑得久

政策影响的作用通常分为两个阶段。一是政策态度带来的方向性变化，就如此次新政出台后明确了收紧方针，对市场造成的心态影响。第二阶段则是政策执行力度形成的真实行情，只有明确了执行细节和力度，市场价格和成交量才会按照真正的需求和承受力逐步稳定。

眼下，地产市场正处于两者之间，有了预期却没有行动。于是，房价降还是不降就悬在一息之间。但这口气也不可能长久悬着，毕竟大批的购买需求还等在门口，开发商发展也要继续。也就是说，双方都有妥协的可能，就看谁能在博弈中撑得更久。

## 开发商只怕房产税动真格

在遭遇“史上最严厉调控”之后，后续还有什么政策，各地的“靴子”会在何时、以何种方式落地，开发商心里很没底。

《第一财经日报》近期对全国22家房地产企业的高管所作的一项问卷调查显示，近八成的受访高管认为，目前房地产市场面临的最大的风险，不是成交量下降，也并非房价的下降预期，而是未来政策的不确定性。

### 开发商心里一块“大石头”

所谓“手中有粮，心里不慌”。眼下的房企高管们，似乎



并没有表现出过多焦虑。大多数受访的开发商老总将此次调控与2007年作了区分，称当时大家没钱，现在却是腰包鼓鼓。但是他们对于后续可能还会出来的政策，不得不做好充分的心理准备。

至于对未来可能出台什么调控政策，11人认为会“加息”；16人认为会“开征房产税或保有税”，超过总数的一半。

事实上，在公开的场合，开发商都不愿提及房屋保有税。但在私下场合，多位房企高管表示，他们最担心的，就是这一新税种的出台。这也是政府在房价调整不及预期的情况下，最有可能祭出的“撒手锏”。

### 这轮调控会持续多久

对于这轮市场调控会在何时见底，近一半的高管认为是在今年年底。但是，此番调整是否会在短短半年结束，也有相当数量的高管对此不抱乐观态度。调查显示，36%的人认为在2011年，18%的人甚至认为调整要到2012年才结束。

在此之前，保利地产董事长李彬海曾公开表示，此番调整的时间周期，绝不会比2007年开始的那一轮短。据悉，在某些城市，上一轮调整前后经历了近1年半的时间。

(摘自《扬子晚报》)

## 中国人杀向世界楼市 是步日本后尘吗

“中国人来了！”从日韩，到欧美、澳大利亚，金融风暴后哀鸿一片的房地产市场，纷纷感受到了携款而来、直奔房市的中国人的冲击力。4000亿元，据称这个数字是被中国政府近期调控楼市新政挤出来的投资资金，它们中的一部分已经杀向了海外楼市。日前《今日美国报》称：“一旦中国人积累了些资本，就要找一个出口。”

5月4日，韩国《朝鲜日报》报道，中国人在韩国济州购买了价值300亿韩元(约合人民币1.83亿元)的58套度假屋。上海150名投资者来到济州市翰林邑斋陵

地区，就目前正在建设的综合度假园区进行了为期3天的投资洽谈，共签署了58份、价值306.09亿韩元的认购合同。

该报发表评论认为：“中国政府最近出台打压投机购房政策的进一步拉大，海外房地产市场逐渐成为中国人的新投资地。”这个观点有一定的根据。

当然，把中国人杀向世界楼市归罪于政府楼市新政似乎有些牵强。不过，随着国内外楼价差距的进一步拉大，海外房地产市场将逐渐成为中国人的新投资地。

当前，中国人在国内投资面临的选择较少。在国内股市处于一个相对冷却期，打压厉害，其投资风险日益增大；国内房价持续飙升，让投资人望“房”兴叹。这样一来，中国人投资选择余地就更少了。而海外一些房地产市场，因其相关权利受较完善的法律保护以及长期投资价值的存在，便成为中国投资的一个不错选择。

细心的人们不难发现，中国人现在大批到海外买房这件事，与上世纪80年代的日本购房者走在了相似的路上。回想20多年前的日本人，也是钱多且精明，在房地产市场的高峰时期，日本房

地产价格超过了全球总量的40%，日本皇宫所占土地的价值超过了整个美国加州的价值。在楼市泡沫带来的巨大财富效应下，日本人甚至买走了纽约的洛克菲勒大厦，当时甚至风传日本人可以买下整个美国，那种富敌天下的倨傲不可一世。然而，随着日本房地产泡沫的破裂，日本经济一直萎靡不振，洛克菲勒大厦还是归到了美国的名下。日本人到美国买房，在日本是一个梦幻破灭的痛苦经历。只不过现在，在在海外买房这条路上，主角已由日本人变成了中国人。

(摘自《中华工商时报》)