

地产中国

南京上周商品房
认购量持续下滑

今年的“金九银十”旺季过后，南京楼市立即步入了房产销售的观望期。进入 11 月份以来，商品住宅市场的认购数量持续下滑，已经从月初时的日均认购近 350 套跌落到上周的不足 270 套；江北等板块的开发商也纷纷推出了购房打折的优惠举措，借以吸引人气。据官方网站南京网上房地产的统计，截至昨天 15 时，南京全市从 11 月 12 日至 11 月 18 日的商品住宅认购总量为 1883 套，日均认购 269 套，分别比前一个星期减少了 196 套和 28 套，而与 11 月初相比，两组数值也全都“缩水”近两成多。（《扬子晚报》11 月 19 日）

广州楼市明年无地荒

从下周五至 12 月 7 日，广州将陆续推出 66 万平方米的住宅用地，使今年广州住宅供应量达到 280 万平方米，远高于前两年的住宅用地供应，对于缓和广州急升的楼价有积极作用。时至年底，人们十分关心究竟明年广州还有多少土地可以推出，能否满足市场需要解决市民的住房问题？记者日前从市国土房管局获悉，2006 年至 2007 年 12 月广州土地开发中心共储备住宅用地 993 万多平方米，这些地块正逐步推出市场，目前已经推出了 101 万平方米左右。可以预见，未来广州楼市不存在地荒问题。（《新快报》11 月 19 日）

武汉二手房价疯涨
无人问津

去年 9 月，徐先生在徐东平价附近的“东润上城”，以 5000 元/平米买了套小户型房子。眼下，他在两家房屋中介和亿房网，以 1 万元/平米的价格出售。昨日，他告诉记者，都说小户型好卖，挂了一个多星期，没一个电话来问。这套小户型面积 33.15 平米，可看到长江，进行了装修。他说：“周围毛坯房都卖到了七八千元，我卖得不算贵。”在 21 世纪不动产房屋中介，同安家园一套 89.2 平米的房子，10 月初挂牌价为 39 万元，没人买，卖方也不急，现在竟将挂牌价调高到 40 万元，也无人问津。截至 11 月 16 日本报发稿时，21 世纪不动产武汉分部有关人士称，二手房涨价太快，买方开始观望，上个月成交量下降了 13.23%。顺驰、百居易等中介的二手房成交量，同样下滑。一些二手房卖主坐地抬价，一涨就是四五万元，不少买主只好放弃购买。（《武汉晚报》11 月 19 日）

北京楼市出现“空涨”

10 月，北京新建商品住房销售价格同比上涨 17.8%。国家发展改革委、国家统计局近日对外公布这一数据后，立即引发市场各方广泛关注。尽管房价一路飙升，但记者采访发现，今年北京楼市的销售量并不能让人乐观，“金九银十”的传统销售旺季也出现了销量接连下挫的局面。对此，专家认为，9 月底，央行等联合下发的房贷新政策并未能对北京房价上涨起到真正的遏制作用，目前北京楼市已进入新一轮“博弈”期。一方面买方心态已经稍微缓和，对后市先采取观望态度，不急于介入；另一方面卖方看好后市的心态也没有改变，对未来预期价格的“折现”意愿并没有降低，这使得北京部分地区房价出现了“空涨”现象。（《经济参考报》11 月 19 日）

□媒体调查
(中国房地产报 11 月 19 日)

- “中天”公司骗贷案中，到目前为止，深圳市公安局经济犯罪侦查局已接到 23 名受害人的报案，涉及款项高达 2600 余万元；
- 据业内人士分析，深圳至少还有 3 家有名气的中介公司，也遇到资金链条吃紧的问题，目前正在寻求收购兼并，以渡过难关；
- 目前，上门的客户对中介的信任度已大大降低，他们现在大多都不愿意交定金，这给深圳中介业带来重创。

中天置业一夜崩盘

深圳楼市再遇重创



中天置业这家拥有 140 家门店、2000 多名员工的中介公司一夜间崩盘。

2007 年 11 月 13 日，“全国房地产经纪百强企业”深圳中天置业评估有限公司(以下简称:中天置业)爆发财务危机，公司法人代表、总裁蒋飞涉嫌卷款逃跑，这家拥有 140 家门店、2000 多名员工的中介公司一夜间崩盘。截至 11 月 16 日本报发稿时，中天置业在深圳和上海等地的 140 余家店铺已全线停业。多数门店内电脑、空调等设备已经被欠薪员工和债主哄抢一空。蒋飞投资的深圳中天长盛担保公司亦已歇业。深圳市公安局宣传科科长毛树斌对本报表示，深圳市公安局经济犯罪侦查局对“中天置业总裁涉嫌卷款逃跑”一案正式立案调查。上海卢湾区警方亦已在 14 日展开侦讯。据毛树斌透露，深圳市现已报案的 23 位事主涉案金额已达 2600 万元。另据该公司高层透露，公司欠两家银行 6000 多万元，欠员工工资和业主尾款、定金等各种款项约 4000 万元。记者随即与卢湾分局经侦队联系，卢湾警方表示不便透露过多细节。但是有知情人士告诉记者，目前在卢湾分局经侦队报案客户的累积金额已达 100 多万元，尚有装修和供应商的欠款，员工工资和提成欠款等项目无法估计。“中天置业案”成为近年来中国房地产领域发生的恶劣事件之一，投资者对深圳房地走势信心动摇，11 月 16 日，深圳权重地产股全线下跌，万科 A(000002.SZ)下跌 3.35%，招商地产 (000024.SZ)跌 7.19%，华侨城 A (000069.SZ)跌

8.94%，盘中一度跌停。

疯狂扩张致资金链断裂

蒋飞，原名李茂林，现年 33 岁，出生于四川省乐山市井研县高凤乡建国村。1996 年来到深圳打工，从底层的业务员干起，2001 年进入深圳当地一家地产公司做售楼员。2003 年 3 月，蒋飞与四川老乡张宇及另一位股东共同创立深圳中天置业评估有限公司，当时该公司只有 5 家门店。截至案发前，中天置业在深圳约有 110 家门店，上海 26 家，成都参股 12 家。按照蒋飞的计划，2007 年上海的门店应该达到 60 家，深圳要接近 200 家。在深圳乃至全国二手房交易量萎缩的大背景下，蒋飞的失踪颇有意味。据悉，此前一段时间，中天置业一直依靠拆东墙补西墙维持运营。要求匿名的上海中天置业管理人员说：“令人感到奇怪的是，从 2005 年到今年 6 月，深圳方面从来没有从上海划款的情况。但是到了今年 6 月之后，上海要开这么多门店，资金本来就非常紧张，蒋飞还陆续从上海这边划了 300 万~400 万元到深圳。”“在近几个月，市场持续低迷，公司业务急剧下降，每个月全国市场的总营业额只有四五百万元，下降在 7 成以上。”张宇说。自 8 月份开始，蒋飞开始暗中酝酿着一场“革命”，对客户业务只接收不兑付，这种违规的业务操作方式令蒋飞踏上了一条不归路。

2007 年 11 月 14 日，上海中天置业债权人拿着中天置业开出的支票向银行兑付时，发现该银行账上已经没有资金。据上海中天内部员工透露，上述期票总额约 200 万元，但中天置业账上只有区区 8 万元。张宇表示中天置业此前也在银行开设了专门的购房资金监管账户，但并未完全执行。上海中天置业核心员工向本报透露，事发前蒋飞曾将上海分公司全部转让与另一股东，但新股东一直未能接手。当承兑危机爆发当日，该股东给上海分公司员工的短信只有四个字：关门报警。

深圳中介业提前入冬

犹如一颗重磅炸弹，本已重度低迷的深圳楼市又遭受致命一击，中介代理公司就更是忧心忡忡。深圳世华地产某高层表示，11 月 14 日中天置业携款潜逃的新闻发布后，目前，上门的客户对中介的信任度已大大降低，他们现在大多都不愿意交定金，这给成交带来了很大困难。“除了给低迷的楼市很大打击外，我最担心的就是这样的连锁反应。那些依靠客户资金开铺、投资的公司一旦资金链断裂，那就可能会有更多的中介出现类似问题。”另有中介公司管理人员说。据业内人士分析，深圳至少还有 3 家有名气的中介公司，也遇到资金链条吃紧的问题，目前正在寻求收购兼并，以渡过难关。而中天置业案的影响会否从中介蔓延至整个地产行业，尚待观察。

热点话题

任志强：
零地价房价能降吗

日前某新闻发布会上国家土地副总督甘藏春在会上问了个“北京若是零地价，房价能降下来吗？”的问题，引起各界议论。华远集团总裁任志强表示：如果中国从来都实行的是零地价，房价绝不会像现在这样高。所有的统计数据都表明，中国第一次的房价上涨在于实行 55 号令“土地的有偿出让制度”；第二次上涨来自于“住房制度的私有化”，第三次上涨来自于“土地供给的招拍挂”，此后的惯性上涨来自于土地的垄断性供给不足形成的天价。且每一次天价都让市场中所有的土地进行了一次资产重估的上调。没有土地稀缺性供给造成的价格上涨，可以肯定房价绝不会像现在这样高，也就是说从一开始就是零地价则今天也许就根本用不着讨论房价的高涨问题了。我同意地价不是房价上涨的惟一原因，但土地供给不足造成地价的上涨却是不争的事实。而地价上涨形成土地价格的重估也是一个事实。同样房屋供给不能满足需求也是个事实。今年 1 至 5 月份新开工的商品房面积增幅放缓，房子的销售面积大于竣工面积 2.02 倍，明显的高于去年的 1.55 倍。销售面积增幅比竣工面积增幅高 6.7 个百分点，期房销售同比加快了 6.4 个百分点。房价又如何不涨呢？（中国经济网）

叶檀：
楼市股市成交同降，汇
率新时代或来临

资本市场观望气氛浓厚，同属重要投资品种的股市与楼市双双创出地量。上周五，沪深两市 936 亿元的成交量创下 7 月 17 日以来的新低；楼市不遑多让，虽然 10 月全国 70 个城市楼市销售价格创出新高，但成交量却十分惨淡。著名经济学家叶檀认为，楼市与股市的观望情绪反映了投资者情绪的转折，而这一情绪转折又是政策直接带来的。政策为何会对于股市与楼市的涨跌如此萦怀，因为中国资本正面临一个最大的不确定因素——人民币汇率升值。从央行、外管局官员的表态来看，人民币将是在资本可控范围内加大浮动区间，明年将是人民币汇改的又一关口，中国实体经济能否挺住人民币汇率上升的压力，将决定今后两年中国经济乃至世界经济的走向。本市升值从来被当作资本市场的利好，历史经验也确实如此，环顾新兴市场，本市升值多半伴随着资产价格的暴涨。但那是在预期上涨之时，而绝非尘埃落定时。与此同时，为了保证新一轮汇改的平稳过渡，政府不会放松对资产价格的控制，类似于去年的股改行情已经一去不复返，针对资本品的措施还会在市场的面目下陆续出台，资金将被引导到政府认为亟需做大做强参与国际竞争的企业。（《每日经济新闻》）

陈真诚：
早降价促销或比晚好

在内外因素的影响下，在政府、经济政策、政治取向、消费者、开发商、银行等各因素的作用下，如今，房市预期已经改变，市势普遍异变，观望日浓，房价步入下行轨道，房屋销售趋难，已成为全国性的大势与共性。中国知名策划专家陈真诚认为，现在，房市正处于观望气氛日益趋浓时期，消费者已经开始惜购，市场正逐步异变为买方市场，或许谁先降价谁就能相对受益。因为房价走势是逐渐演变的，现在降价只是在目前还相当高的价位上相对下降，越到后面，降价的市场一般基础价位就越低，到时再降价所能实现的利润就越低。（新浪网）