

中
 天
 骗
 局
 警
 示
 之
 变
 天

从 8 月 开 始 , 深 圳 楼 市 一 直 持 续 着 低 迷 的 状 态 , 而 本 月 上 旬 新 房 成 交 量 仅 在 30 套 左 右 ;
 成 交 量 下 滑 , 价 格 走 低 的 现 象 正 在 影 响 着 其 他 一 线 城 市 , 北 京 、 上 海 楼 市 出 现 的 “ 有 价 无 市 ” 的 局 面 便 是 特 征 之 一 ;
 “ 中 天 事 件 ” 或 将 成 为 二 手 房 市 场 整 顿 的 一 个 契 机 。

变
 天
 市
 场
 雪
 上
 加
 霜

□ 本 报 地 产 评 论 员 张 雯 雯

中 天 置 业 老 总 的 落 跑 使 得 病 态 初 现 的 深 圳 楼 市 雪 上 加 霜 。

从 8 月 开 始 , 深 圳 楼 市 一 直 持 续 着 低 迷 的 状 态 , 而 本 月 上 旬 新 房 成 交 量 仅 在 30 套 左 右 ; 如 同 台 风 一 样 , 低 迷 第 二 波 席 卷 到 了 相 邻 的 广 州 , 不 少 高 端 楼 盘 已 暗 自 降 价 。 成 交 量 下 滑 , 价 格 走 低 的 现 象 正 在 影 响 着 其 他 一 线 城 市 , 北 京 、 上 海 楼 市 出 现 的 “ 有 价 无 市 ” 的 局 面 便 是 特 征 之 一 。 调 控 政 策 的 效 果 初 显 和 物 业 税 等 政 策 的 出 台 , 楼 市 , 这 个 被 称 为 中 国 最 “ 顽 固 ” 的 泡 沫 近 来 出 现 局 部 疲 软 现 象 。

中 天 事 件 引 发 连 锁 效 应

除 了 资 金 监 管 的 原 因 以 外 , 深 圳 楼 市 对 政 策 的 敏 感 程 度 也 是 相 当 重 要 的 原 因 。 中 央 一 有 文 件 下 发 , 深 圳 楼 市 就 会 马 上 成 为 行 业 的 风 向 标 。

深 圳 大 学 国 际 金 融 研 究 所 所 长 国 世 平 在 接 受 媒 体 采 访 时 说 , 9 月 出 台 的 房 贷 新 政 , 将 二 手 房 首 付 提 高 到 四 成 , 大 大 提 高 了 炒 房 者 的 操 作 成 本 。 随 后 的 几 次 加 息 、 提 高 准 备 金 率 , 银 行 流 动 性 进 一 步 紧 缩 , 这 些 调 控 手 段 从 客 观 上 沉 重 打 击 了 炒 房 者 , 深 圳 因 此 成 为 国 内 受 房 贷 新 政 影 响 最 大 的 城 市 之 一 。

著 名 房 地 产 战 略 策 划 家 、 社 会 学 家 , 著 名 策 划 人 戴 欣 明 说 : “ 中 天 置 业 作 为 中 介 公 司 出 现 问 题 是 正 常 的 , 原 因 很 简 单 , 这 是 个 更 新 换 代 的 时 代 。 现 在 很 多 企 业 的 成 长 靠 的 是 机 遇 而 不 是 内 功 , 靠 的 是 政 策 的 漏 洞 而 不 是 运 营 能 力 。 ”

然 而 对 于 整 个 地 产 行 业 来 说 , 中 天 事 件 发 生 的 时 间 和 影 响 却 颇 不 寻 常 , 在 房 价 涨 势 难 以 为 继 的 关 键 时 刻 , 发 生 这 样 的 事 情 “ 有 可 能 成 为 整 个 地 产 行 业 的 阶 段 性 拐 点 ” 。 因 此 , 一 些 业 内 人 士 认 为 这 一 事 件 堪 称 “ 近 年 来 中 国 房 地 产 领 域 发 生 的 最 恶 劣 事 件 之 一 ” 。 同 时 , 中 天 的 多 米 诺 效 应 正 在 席 卷 整 个 行 业 。

对 这 一 事 件 率 先 作 出 反 应 的 是 A 股 市 场 中 的 房 地 产 板 块 , 在 事 件 被 披 露 的 11 月 16 日 , 深 圳 板 块 房 地 产 上 市 公 司 股 价 应 声 急 跌 , 当 天 甚 至 一 度 拖 累 深 证 成 指 下 挫 达 700 点 之 多 。 这 一 天 , 深 圳 权 重 地 产 股 全 线 下 跌 , 万 科 A 下 跌 3.35% , 招 商 地 产 跌 7.19% , 华 侨 城 A 跌 8.94% , 盘 中 一 度 跌 停 。 在 此 后 一 周 里 , A 股 市 场 上 的 房 地 产 板 块 更 是 连 连 下 挫 , 显 示 投 资 者 对 深 圳 房 地 产 走 势 心 动 摇 。

紧 随 其 后 的 是 京 沪 两 地 成 交 量 的 下 滑 。 北 京 、 上 海 的 房 价 虽 然 依 然 坚 挺 , 但 成 交 萎 缩 状 况 有 加 剧 之 势 。 中 国 指 数 研 究 院 监 测 的 数 据 显 示 , 11 月 初 上 海 楼 市 住 宅 类 房 源 成 交 量 下 跌 了 20.6% 。 北 京 的 成 交 量 也 在 急 剧 萎 缩 , 根 据 北 京 市 房 地 产 交 易 管 理 网 的 数 据 , 11 月 初 北 京 市 期 房 住 宅 日 均 签 约 量 比 前 一 周 每 天 少 了 近 100 套 。



中 介 洗 牌 , 二 手 房 市 场 逐 渐 走 向 成 熟 。 孙 鑫 海 摄

成 交 量 的 下 滑 体 现 的 是 大 众 对 楼 市 的 观 望 状 态 。 消 费 者 开 始 意 识 到 自 己 的 资 金 没 有 安 全 保 障 , 犹 豫 着 是 否 交 给 中 介 ; 对 深 圳 楼 市 价 格 下 跌 的 羨 慕 等 , 观 望 态 度 就 这 样 形 成 。

中 天 或 将 成 为 市 场 拐 点

这 样 的 历 史 巷 道 中 观 察 , 中 天 事 件 远 不 是 一 个 孤 本 。 某 种 意 义 上 说 , 其 最 大 意 义 是 给 了 我 们 一 个 重 新 审 视 房 地 产 中 介 甚 至 整 个 房 产 行 业 的 契 机 : 繁 盛 的 外 景 下 , 房 地 产 行 业 的 肌 体 其 实 远 没 有 达 到 公 众 所 寄 望 的 健 康 状 态 。

《 人 民 日 报 》 撰 文 指 出 , “ 中 天 置 业 ” 的 一 夜 倒 闭 , 应 该 被 视 为 是 对 楼 市 “ 泡 沫 ” 的 警 钟 。 据 《 深 圳 蓝 皮 书 : 中 国 深 圳 发 展 报 告 (2007) 》 : 深 圳 楼 市 短 期 炒 房 迹 象 明 显 。 该 市 去 年 的 置 业 者 中 30% 以 上 在 取 得

产 权 证 后 半 年 内 转 手 ; 今 年 前 三 季 度 , 商 品 房 购 买 者 的 30% 以 上 为 以 投 资 为 目 的 的 境 外 人 士 。

有 关 专 家 表 示 , 虽 然 中 天 置 业 出 事 , 但 很 难 就 此 断 定 深 圳 楼 市 已 出 现 拐 点 , 深 圳 房 价 要 出 现 大 幅 下 调 比 较 困 难 。 一 是 房 地 产 市 场 有 个 逐 步 调 整 的 过 程 , 二 是 深 圳 的 住 房 刚 性 需 求 比 较 大 。 “ 现 今 深 圳 的 房 地 产 市 场 弥 漫 着 一 种 微 妙 的 氛 围 , 买 卖 双 方 都 在 观 望 和 试 探 , 看 看 对 方 的 底 线 在 哪 里 。 ” 深 圳 市 社 会 科 学 院 城 市 营 运 中 心 主 任 高 海 燕 说 。

持 同 样 观 点 的 还 有 上 海 易 居 房 地 产 研 究 院 所 长 助 理 、 高 级 评 论 员 杨 红 旭 , 他 在 采 访 中 说 , 他 认 为 中 天 事 件 只 是 地 区 性 事 件 , 不 足 以 影 响 全 国 , 应 该 不 会 成 为 楼 市 拐 点 。

他 对 这 次 中 天 置 业 事 件 报 乐 观 态 度 , 认 为 如 果 处 理 得 当 , 国 家

相 关 机 构 就 会 完 善 制 度 , 加 大 监 管 力 度 ; 中 介 公 司 也 会 引 以 为 戒 ; 而 消 费 者 能 提 高 自 我 保 护 意 识 , 从 这 几 个 角 度 来 讲 , 应 该 是 健 全 楼 市 的 一 个 契 机 。

不 过 , 也 有 人 认 为 , 楼 市 的 拐 点 已 经 出 现 。 网 上 有 人 写 道 : “ 如 果 观 望 的 人 多 了 , 势 必 造 成 二 手 房 市 场 的 冷 清 , 供 给 扩 大 而 购 买 力 有 限 , 价 格 自 然 向 下 调 整 。 当 二 手 房 价 格 下 降 后 , 一 手 房 的 价 格 只 能 向 下 调 整 。 这 样 一 来 , 整 个 房 地 产 链 条 层 层 推 进 , 全 市 场 的 房 价 开 始 下 降 。 挂 点 由 此 形 成 。 中 天 事 件 的 进 一 步 演 化 , 可 以 预 计 : 全 国 性 的 房 地 产 降 温 、 二 手 房 成 交 冷 清 , 行 业 性 监 管 组 织 出 面 , 制 定 行 业 规 范 , 重 新 整 顿 市 场 。 ”

因 此 , 中 天 事 件 究 竟 何 去 何 从 , 究 竟 是 否 会 成 为 楼 市 走 向 的 拐 点 , 我 们 不 妨 拭 目 以 待 。

业 内 观 点

“ 中 天 事 件 ” 是 地 区 性 的

近 期 上 海 二 手 房 市 场 已 经 占 到 40% 的 比 例 了 , 今 后 比 例 还 会 继 续 上 升 。 就 全 国 而 言 , 市 场 发 展 不 平 衡 , 每



施 宏 睿
上 海 汉 宇 地 产 总 经 理

个 地 区 比 例 都 会 不 同 。 跟 国 外 成 熟 的 市 场 相 比 , 我 国 楼 市 还 有 很 长 的 时 间 要 发 展 , 二 手 房 将 来 会 成 为 市 场 主 导 。 中 天 置 业 的 这 次 出 事 我 觉 得 是 地 区 性 的 表 现 , 不 会 对 上 海 楼 市 产 生 很 大 影 响 , 原 因 有 两 点 : 一 是 中 天 的 本 家 在 深 圳 , 今 年 广 东 各 地 区 受 国 家 宏 观 调 控 影 响 比 较 大 , 楼 市 有 波 动 是 很 正 常 的 ; 二 是 中 天 置 业 本 身 就 存 在 很 大 问 题 , 除 了 领 导 的 原 因 以 外 , 脆 弱 的 资 金 链 、 混 乱 的 财 务 监 管 也 是 造 成 倒 闭 的 原 因 。

相 对 而 言 , 上 海 楼 市 在 2005 年 中 已 经 经 受 过 宏 观 调 控 的 考 验 , 市 场 、 地 产 中 介 和 消 费 者 都 比 较 成 熟 了 , 尤 其 是 地 产 公 司 , 财 务 处 理 和 流 程 都 很 规 范 了 。 汉 宇 地 产 从 银 监 会 下 达 文 件 开 始 , 就 成 立 专 用 账 户 管 理 客 户 资 金 , 真 正 把 客 户 放 在 第 一 位 。

银 监 会 有 利 规 范 市 场

我 认 为 上 海 百 姓 还 是 比 较 关 注 二 手 房 市 场 的 , 但 市 场 的 发 展 需 要 一 个 过 程 , 先 有 一 手 房 才 会 有 二 手 房 的 流 通 , 需 要 一 个 时 间 培 育 的 过 程 。



陈 宇 珏
中 原 地 产 上 海 区 副 总 经 理

这 次 中 天 置 业 的 事 件 我 觉 得 应 该 分 开 来 看 。 首 先 , 这 个 公 司 起 源 于 深 圳 , 进 入 上 海 市 场 的 时 间 不 长 , 具 体 他 的 操 作 流 程 等 我 也 不 是 很 清 楚 。 其 次 , 这 个 事 件 在 深 圳 引 起 的 波 动 很 大 , 对 上 海 中 介 市 场 肯 定 也 会 有 点 影 响 。 一 个 公 司 的 发 展 应 该 是 看 经 营 理 念 是 否 成 熟 , 开 公 司 的 本 意 是 否 是 真 正 想 进 入 这 个 市 场 , 为 规 范 市 场 作 出 自 己 的 贡 献 , 如 果 不 是 这 种 想 法 , 公 司 肯 定 会 出 问 题 。

对 银 监 会 的 提 议 中 原 地 产 是 完 全 赞 同 的 , 成 立 管 理 账 户 第 三 方 进 行 监 管 , 有 利 于 规 范 市 场 的 运 行 。

二 手 房 市 场 面 临 重 新 洗 牌

上 海 市 场 中 , 目 前 一 手 房 的 开 发 与 销 售 逐 渐 进 入 饱 和 , 越 来 越 多 的 市 民 将 目 光 投 向 了 二 手 房 市 场 。 市 场 的 发 展 需 要 时 间 , 我 相 信 在 不 久 的 将 来 , 三 级 市 场 将 会 成 为 楼 市 主 导 。

关 于 中 天 置 业 的 事 件 , 我 是 这 样 看 的 。 二 手 房 市 场 面 临 着 重 新 洗 牌 的 局 面 , 买 房 人 对 于 资 金 安 全 的 要 求 更 高 。 我 相 信 品 牌 就 能 体 现 效 应 了 , 这 个 危 机 中 大 型 品 牌 中 介 将 从 中 受 益 , 而 小 型 品 牌 中 介 将 从 此 逐 渐 淡 出 。 上 海 美 联 现 在 合 作 银 行 开 有 专 属 的 资 金 监 管 帐 户 , 所 有 客 户 交 易 的 房 款 都 会 有 银 行 参 与 监 管 , 每 笔 资 金 的 进 出 都 需 要 提 供 资 金 所 有 人 的 授 权 书 、 产 证 复 印 件 、 买 卖 合 同 等 资 料 证 明 , 有 专 属 财 务 人 员 负 责 , 且 交 易 资 金 均 以 划 帐 形 式 进 出 , 禁 止 提 现 , 整 个 交 易 流 程 均 不 过 手 客 户 的 现 金 , 这 在 很 大 程 度 上 替 客 户 规 避 了 由 于 现 金 支 付 所 带 来 的 风 险 。

冯 泓 睿
美 联 物 业 上 海 区 总 经 理

(张 雯 雯 整 理)