

五一看房 绕不过的“空降”风

证券时报记者 陈英

天天喊调控，天天表决心，市民们也恨得牙痒，巴不得楼价如这两天的股市般来个痛快的大跳水。都是这么想，可谁也等不及，房价但凡有丝毫松动，消费者如同饿了数日般疯抢。曾经三四十万元的“巨款”现在如同白菜钱。

利用五一小长假，阿朱和男朋友四处看房，他们准备买套小两房的婚房。手头资金不多，两个人的存款加上双方父母支援的，总共也就三四十万元。两口子知道现在房价高企，要求不高，新房最好，偏远点没问题，但不要太远，总不能每天坐公交车上下班在路上花费两三个小时吧。此前工作太忙，周末加班，无心也无力到处看房。原想借春交会和三天休假集中看新盘，差不多就下定金。然而，看了好几天，彻底失望，放弃新盘，小两口锁定关内二手房，旧点不要紧，现实最重要。后面是阿朱给记者介绍的这几天经历。

无聊的春交会

4月30日，上午十点多钟，我和男朋友就坐车到了会展中心。今年的春交会似乎连个开幕式都没有，也不知道几点正式开始的。反正我们到的时候，熙熙攘攘地有不少人往主馆里走。我觉得有点奇怪，往年也陪朋友来看过房产交易会，貌似挺隆重的，像模像样的开幕式上还有领导讲话，怎么今年什么都没？管他的，咱们是来看房的，又不是看领导。”男朋友拉着我随着人流入了会场。

相对往年的盛况，会场里的人并不多，展位与展位之间相隔很宽敞，不用担心如往年那样容易撞到人。偌大一个展馆，前半部分热闹，后半部分明显有些冷清，只有一些地产网、地产中介、家具商摊。走一圈下来，我们熟悉的深圳本地发展商似乎并不多，数来数去，貌似只有万科、深振业、深物业、花样年等几家深圳本地房企的身影，经常在户外打广告的招商、中海、华侨城、中粮、天健、金地、中信、卓越等品牌企业都看不到，难怪整个场馆里都没多少人。

相比之下，万科的展位似乎人还相对多些，在售的只有万科清林径、万科金色领域、万科棠樾和惠州万科城。跟着几位中年人，我们围着沙盘图听售楼人员介绍项目，楼盘都在关外，价位不低，既没折扣也无促销，好的户型还基本销完。唉，那样的位置，那么高的价格，完全不是我们能够接受的。看看现场其他听众，大多跟我们一样，面无表情，没听完转身离开的很多，估计都跟我们一样：兴趣不大，但又不死心。整个展位里，人不少，可一半都是销售人员，似乎大家都无所事事。

去其他几个展场看看，花样年展出的项目最多，共有15个项目参展，可其中7个在售、8个作形象展示。在深圳的2个项目——花郡和美年广场，前者已是尾盘，后者仅限于企业购买。看两眼，没啥意思，我们就走了。再看深圳其他的展区，实在少得可怜，有几个展位前市民大排长龙，一打听原来是领小礼品的。而更多的展位前，则多是拿资料、问价格的市民。整个场馆，外地开发商反客为主，参展项目远远超过了深圳，居然还有湖北、安徽等地的土地项目进场，搞不明白这个春交会展出的项目到底是给谁看的。相对深圳每平方米动辄两三万元的房价，东莞、惠州



等地的房子要便宜很多，但是异地置业风险太多，打理也不方便，自住不现实，投资的话现在银行首期按揭又太高，对我们又有多大意义呢？特别是对我们这些资金有限、自住需求强的购房者来说，除了观看还能如何？

犹豫要不要跟着几个看楼车去看看相对近的样板房，可想着那房价也是望尘莫及，再看看车上寥寥十几个人，打消了念头。实在没有逗留的意义，不到中午12点，我们就出了会场。

事后知道，由深圳市规划国土委网站的每日成交公示可见，4月30日至5月4日，春交会期间，全市新房成交量总计109套，日均仅22套。

“空降”再忽悠

寄予厚望的春交会惨淡收场，我们再去哪里看房？翻翻报纸，上上网，关内在售的新盘不多，动不动还都三四万元的单价。我们住在福田区，新盘更少，有楼售的都是豪宅，岂是我等小民看得起的？男朋友说，此前媒体报道：《深圳市房地产市场监管办法》规定，开发商销售商品房之前，应当合理确定销售价格，并报价格部门备案，明码标价销售商品房，确需调价且调整幅度超出备案价格15%的，应当在调价前办理备案变更。这个《办法》将在5月1日起开始执行。也就是说，5月1日起，国家将实行商品房“一套一标”。至于这“一套一标”有什么意义，我们也吃不准。既然现在国家调控房价的决心那么大，那这个《办法》之下，会不会有些楼盘会放出几个特价房来吸引购房者？

春交会上，我们也曾咨询一些展位上的工作人员。但奇怪的是，多家参展楼盘的销售人员表示对“一套一标”的规定并不知道，价格方面的信息在楼盘销售现场才会有。抱着侥幸的心理，我和男朋友去了离家最近的一个在售楼盘。这是位于福田区皇岗口岸的一楼盘，销售均价为每平方米3万元左右。该楼盘于2009年10月开盘，目前有几百套在售。许是剩下几个尾盘吧，售楼处并无多少看房客，厅里空荡荡的，并没有因为五一小长假而增加多少销售人员，几个展示台上摆着楼盘的相关资料的数据。其中一份资料中标有楼盘序号、用

途、是否审核、建筑面积、套内面积、分摊面积等信息，但并无每套的价格情况。找了一位售楼现场工作人员问了问，他们并不知道需要在售楼现场进行“一套一标”的规定，也没有接到这方面的通知。怎么会都不知道呢？我们都觉得比较奇怪。此后几天去关外的楼盘转了转，几乎所有的楼盘还是以前那套算价模式：根据楼层、朝向、户型，计算每套房的价格和折扣。难道《办法》是白规定的么？怎么市场上一动没动也没有呢？调控都是“空谈”？

新政策也看不到一点“限价”的苗头，我们的侥幸又泡汤了。关内的新盘是不抱希望了，我们把选房目标拓宽“一小时”，只要车程在一小时之内，为了住上新房子，上班辛苦点也认了。从关内看到关口，从关口挪到关外稍远的地方，能考虑范围内，新盘单价基本都在一万五以上，掐指一算，随便一套小两房，我们那三四十万元连首付都够呛，更别装修了。

两天下来，和朋友聚餐都灰了心，满脑子都是房子。席间，一个朋友提到，貌似中海地产有个刚推出的楼盘在降价，很多人都去疯抢。一听到“降价”，我两眼放光，降价？降多少？楼盘在哪？朋友说，由于此前深圳市将要执行的房地产项目限价规定，中海地产拿位于龙岗大运新城旁的中海康城国际和中海塞纳时光新出楼盘试水，两盘近千套房源推向市场，并降价销售，降价

幅度在10%~15%之间。据说，此前一期均价分别在12000元/平方米和14000元/平方米左右，现在均价9000元~11000元/平方米不等。

得到消息的第二天，我和男朋友一大早就捏着地图，坐着公交车去龙岗大运城。路上花了差不多一个半小时，我们才赶到售楼部。中海这两楼盘都位于龙岗中心城，距离市区25公里，紧邻水官高速北通道，与市区几乎全程高速连接。顾不得喝水，我们急切地找售楼小姐打听消息，在售的户型从一房到140平方米的四房不等，单价大多在12000元/平方米左右，单价低于一万多是朝向不好或者实用率不高的户型。跟着售楼小姐，我们看了样板房，看得中的房子，价位并不低。而且，在等待售楼小姐给我们算价的时候，无意中听其他消费者说：此次中海推出的千套房源中，除少量单身公寓仍保留精装修标准外，其余房源都为毛坯交房，而此前几期中中海这两个楼盘的房源一直都为精装修交房，原来所谓的降价，不过是正好降掉了精装修的两三千而已。

傍晚回到自己的出租屋里，我俩都挺难过的。在深圳，我们的工资水平不算低，怎么想买个新房就这么困难呢？曾经三四十万元的“巨款”现在如同白菜钱。新房我们是放弃了，计划以后利用有限的周末时间借助地产中介的资源找二手房，什么时候能找到合适的房子，我们不再那么乐观。

■记者手记 | Reporter's Note |

谁看得懂房价？

证券时报记者 陈英

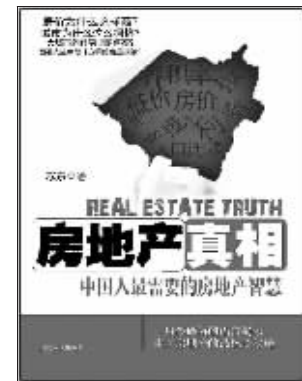
五一小长假期间，笔者和地产界的几个同行聚餐吃饭，本是给其中一位友人送行，聊着聊着，还是绕不出房价的话题。

有人提到日前业界都在评论的“中海新房八折优惠”消息，是不是真就响应政府调控政策，并非源于市场压力，咱就不说了，先说现场那盛况，人潮涌动，前来看房的消费者排起了长队。据说，大量购房者开始打破观望情绪认购该楼盘，使得周边多个在售楼盘陷入被动，部分开发商已采取应对措施。“那价格相对于市场来说是便宜点，搞得我都动心了，考虑要不要通过关系给自己抢一套。可我开车去那楼盘看了一次，得，还是拉倒吧。交通是方便，全程高速呢，可去一趟40分钟车程，还十几元的过路费，这难道不是钱哪。算下来，以后每天光贴马路的钱加起来都够这节约的份子了，甭说其他不便。搞不懂怎么那么多人去抢，这要是没车的人，时间不天天花费在路上？”一媒体同行给大家分享了亲身经历。大家都摇头叹息，这市场是疯了，谁看得懂这房价？天天喊调控，天天表决心，市民们也恨得牙痒，巴不得楼价如这两天的股市般来个痛快的大跳水。都是这么想，可谁也等不及，房价但凡有丝毫松动，消费者如同饿了数日般疯抢。

财经BOOK

春运潮是由于土地供给不足？

穆青



《房地产真相》
苏东著
湖南出版社

是的，你没有看错。大堵车、春运潮这些热点问题看起来似乎风马牛不相及，但在这本苏东写的《房地产真相》的书里，却都找到一个共同的原因，那就是土地供给不足！大堵车是由于土地供给不足；春运潮同样也是由于土地供给不足；目前在中国人心中普遍存在的怨气同样也是由于土地供给不足造成的。

读完这本书无疑你就会产生这样一种印象，似乎中国的一切社会问题都是由于土地供应不足造成的。这样的结论显然有些荒谬。像大堵车，还有春运潮产生的原因，都有着深刻的社会经济原因。以春运为例，是与中国经济发展的不平衡有巨大关系，而造成每年一度中国人口的大规模流动迁徙。当然，当前很多中国人心中怨气的确与超高的房价有关。而在本书作者看来，超高的房价就是因为土地供给不足造成的。

这是一本反映房地产问题的书。虽然市面上谈论房价问题的图书已经多如牛毛了，仍然难掩这本书的独特。作者的写作思路并没有集中在房地产的具体操作领域，而更多是从经济学的角度解读房价形成的原因，并且试图从一些制度和政策本源上探求房价高低的奥秘。这种努力无疑是非常值得肯定的。

无疑，在整本书中，围绕的一个中心论点便是认为当前的土地政策存在问题，反复解说土地供给不足的危害，认为正是土地供给不足，造成了中国社会的高房价，并进而引发了更多的社会问题。其实，房价高是由于土地供给不足的观点已经有很多人提出了，应当说并不是什么新鲜的观点。但是，在一本书里花费如此笔墨进行详尽解说还是令人有些惊讶。有那么复杂吗？有这么多因素值得分析？

如果认真地读一下，还真的颇有收获。你可以看到很多精巧的分析。比如，人口迁移与房价的关系。以往人们谈到住房价格高涨时也解释说由于中国的城市化运动，并普遍认为城市化进程越来越快，但从没有人从人口迁移的角度解说中国城市住房需求的旺盛。从其分析看，从人口的迁移角度进行描述比单纯地以城市化来描述无疑要更为准确。作者的一个独特观点是，认为并不是所有城市平均接纳了“城市化”的人口，而是中国的人口进行了“集中的迁移”。也就是说，作者认为中国的城市化运动并没有平均分配在所有的城市当中，而且是集中在一些较少的地方。比如，作者认为中国的人口迁移方向可大致分为两类：一、当地的人口迁移，包括：1、当地和邻近的县城；2、当地和邻近的地级城市；3、当地的省会城市。二、他乡的人口迁移，包括：1、首都北京；2、沿海地区；3、较为少的内地经济比较发达的地区。

无疑这样的分类比简单泛泛地谈城市化要准确得多。这就得出了本书的另一个结论，那就是认为在中国并非所有的城市房价都高，而是只有较少的城市才有畸高的房价，而人们反应最为强烈的也只是在这少数的几个城市。与此同时，书中作者认为，对住房问题反应最为强烈、最需要住房的并非这些城市的原有居民，而主要是这些城市的外来人口。这一结论显然是非常重要的！由此可以看出政府极力修建的两限房和廉租房等都脱离了社会实际的最迫切需求。因此人们也就可以理解了，为什么北京的77元房租事件遭到社会上那么多负面的评价。

再如，之前人们通常都认为北京、上海等中国城市的人口密度比东京等城市低。而这本书却用实际数据论证，“中国的大城市人口密度才最高”。

另外，书中讲述的几个具体事例也都很好。广州、杭州、香港，这几座城市房价的表现的确比较有代表性，对其房价走势变化以及背后深层原因的剖析，无疑将有助于人们正确认识中国的房价问题。

尽管书中有偏颇的成分，比如书中有个章节认为炒房客无罪有功，这显然是大大夸张了，肯定会让更多人难以接受，但是仍然不失为视角极其独特的一本书。另外，我特别赞成的一点，就是书中提出的一定要具体问题具体分析的观点。的确，我们不光在房地产政策方面，就是其他方面的政策制订和执行，都有大而化之、甚至全国统一执行一个政策一个标准的问题，导致政策总是在实际地区难以有针对性地实施。

比如，是不是所有的城市房价都高呢？如果按照书中的分析，就会发现如其所说，大多数城市的房价还是不高的，那么我们解决房价问题也就应当只将精力放在那些房价高的城市。

内容简介

房地产问题，不仅关系房地产本身，更是城市化进程、人口迁移、资源调配等综合要素作用所致，这才是中国特有的独特的问题，而讨论房价问题，已然不能只从房地产业本身讨论，需要把视野拓宽，才能把握房地产业发展背后的真相。

与诸多泛泛而谈房地产问题的人大不一样，本书作者苏东更注重“实证”，用十余年时间走访了广东、浙江、河北、山东等十数个地区，在了解房价的同时亦关注每一地的经济形态。他从诸多“亲眼”的事实和现象上溯本清源，查询经济现象背后的内在力量，穿透“房价上涨”的表面事实，找寻适合普通人的房地产善政。