

温州商人自述炒房经



建筑工地 (资料图片)

编者按：两会期间，房价成了非常热门的话题，敏感到很少有地产开发商愿意接受采访。实际上，影响着中国房价的，还有一群人，那就是著名的“温州炒房团”。一直以来，温州炒房团都是神秘又引人关注的。这到底是怎样的一群人？他们是不是也承受着调控政策的压力？他们会退出炒房大军吗？近日，记者走近他们，近距离解密温州商人的炒房经。

这些炒房团人士非常关注国家政策，经过十多年的房地产市场的“摸爬滚打”，他们摸到了调与涨的“奥秘”，总结出“调涨不调跌”“越调越涨”“调后报复涨”等规律。从某种意义上讲，当前宏观调控对温州人作用有限。

最近，迪拜温州商会会长陈志远一直在等迪拜一家开发商的消息：他和11名温州商人看好了迪拜的一处房产，打算“团购”，每人至少要拿下两三套。不过，对于他们分期付款的要求，开发商还在研究中。

去年底迪拜危机发生后，陈志远等人就“忙”得不亦乐乎。他说，危机就是商机，要“乘人之危”抱团抄底。

再战迪拜

陈志远带领10多名商团已先后4次赴迪拜有目标地考察楼市，最后看中了新落成的“世界第一楼塔”哈利法塔(迪拜塔)旁边的几幢30多层的高楼。

陈志远和“购房团”的成员们始终看好迪拜的潜力，在他们眼里这颗“阿拉伯明珠”尽管遭受债务危机，它依然是世界新兴、火爆的旅游目的地，住房依然相当紧张。

陈志远告诉记者，迪拜目前房价较低，已经“基本触底，是下手的时候了”。他们锁定的那几幢房子品质高，环境好，升值空间大。而且，迪拜的政策也好，无需缴纳房产交易税等税费。

金华温州商会会长姜永忠也是抄底行动发起人之一，他介绍，受债务危机影响，迪拜房地产业价一落千丈：2004年，迪拜房地产业起步，当时迪拜塔旁边的房子均价合人民币5.8万元/平方米左右。2008年，这一价格已飙升至14万元/平方米，一度甚至超出20万元/平方米。不过，目前的均价仅为7万元/平方米，比最高峰时跌去了2/3。

“迪拜市中心的房地产价格，目前每平方米也仅为2万元至6万元。”姜永忠说，大家之所以一再、再而三地考察，就怕行情不准，或许还有下降空间。

而陈志远认为，迪拜塔旁边的房子，每平方米合人民币4万元的价格是可以接受的。“比起2008年的10多万元的天价和温州的房价(目前郊区房价也要三四万元)，迪拜当然是我们的首选。”他说。

据了解，受债务危机影响，一些温州人原先在迪拜购买的房子并未像外界所传的那样“套牢”。

“好比原先花50万买了一套房，后来升值到200万元，因债务危机导致跌至100万元，这不叫‘套牢’，只是相对而言有所损失，这种

损失属于可控、可承受的，这些人现在又忙于奔波各处‘抄底’。”陈志远说。

迪拜债务危机以来，已有数十名温州购房团成员在迪拜购房成功。

“不需按揭，全部一次性付清”

最近一段时间，国家频繁出台房地产调控措施，并实行金融紧缩，一部分温州商人开始持币观望。迪拜房价接近谷底的消息给了这些资金一个很好的出口。上海一家旅行社的人士介绍，春节期间，去迪拜的游客数量比去年同期高出近两倍，其中40%的人来自温州。

不过，记者在与温州商人接触的过程中发现，他们大部分人还是留在国内，专攻国内楼市。“我们现在主要靠的是企业、社会和行业的海量资金，有银行资金更好，没有照样投资购房。”面对政策紧缩，在温州从事传统制造业的唐先生和田先生等一批炒房巨头或领军人物依然“很自信”。

一些从事制造业的“炒房巨头”告诉记者，他们把大量资本投向房地产的重要原因是：办企业很累，却不怎么赚钱，利润率只有1%~3%，只能勉强发工资。而开发建房、投资炒房轻松得利，利润巨大。

参与炒房的温州人来自各行各业，主营兼职、三教九流、男女老少皆有，其中“太太炒房团”名声响亮。实际上，购房团的“精锐部队”是一批来自企业的老板。

炒房团中还有一支鲜为人知但能量超大的群体，那就是人数众多、腰缠万贯的华侨、海外温州商人。据许多炒房团人员透露，海外购房者的

炒房量占整个温州购房团炒房量的50%以上。

在法国做服装贸易的年轻女士胡小洁就是其中一员，她“下手”着实惊人，商铺整排整排通吃，住宅一买就是半幢楼。她说，300万元人民币的房子只要30万欧元，再贵的房子也觉得便宜。

胡小洁透露，她买房时“不需要银行按揭，全部一次性付清”。在她看来，这些调控政策“调不到”她。

“对我们来说，政策越紧越好”

今年1月下旬，温州市郊区“同人欣园”和“铂金府邸”两个楼盘相继开盘，每平方米分别为2.3万元和4.2万元。“同人欣园”不惜抬高“入场”门槛，要求打“诚意金”160万元，才有资格参加电脑摇号获得购房资格。结果这两个楼盘还是出现抢购现象。

徐女士告诉记者，市郊区南塘街6号地块是拆迁房，一些拆迁户将分到的房子拿出来交易，每平方米卖到4.2万元。虽然购买安置房不能办按揭贷款，必须一次性付清，几十套房子依然被抢购一空。

深知“炒房大腕”心态的温州天浩置业有限公司总经理陈鸿分析，温州人对政策的“抗压性”很强。他们涉足房地产市场起步早，经验丰富，嗅觉灵敏，又往往抱团出击，成功率很高。现在，炒房资金像滚雪球一样越滚越大，资本很充裕。他们把手中的房子称为“抓了一群小猪崽，慢慢养”。

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的资金高达2.5万亿

元，汇出资金2.2万亿元，一进一出，尚留近3000亿元。截至2010年1月，温州市存款余额5210亿元，与去年同期基本持平。据该支行及有关金融专家介绍，目前温州民间流动资金高达6000亿元，他们称，如此堆积如山的巨额资金是温州人承受紧缩政策的一大支撑。

陈鸿还认为，这些炒房团人士非常关注国家政策，经过十多年的房地产市场的“摸爬滚打”，他们摸到了调与涨的“奥秘”，总结出“调涨不调跌”“越调越涨”“调后报复涨”等规律。从某种意义上讲，当前宏观调控对温州人作用有限。

主业开服装商场，副业炒房的宋女士是位炒房老手，她对记者说：“对我们来说，宏观政策越紧越好，对我们越有利。因为银行的钱贷不出来，没有钱的人顶不住，会逼得把房子甩出来，价格会下跌。买家的心理是‘买涨不买跌’，卖家的心理是‘卖跌不买涨’，房价一跌，我们有实力的炒家就可以趁机抄底。”

跟着政策买

温州购房团非常善于跟踪国家推出区域经济发展新政，并从中发掘、捕捉商机。

在温州一家证券公司工作的温端潮在重庆买了几套房子，原因是国家实施西部大开发战略，特别对重庆开了许多开放性政策的“小灶”，同时在重庆大量投入资金搞基础设施建设、优化环境。“区域经济发展的政策通常会带动培育、发展楼市产生显著成效，今后必定进一步拉动房价。而重庆目前房价尚低，只相当温州房价的五分之一，今后升值的空间很大。”

温端潮介绍，近几年除了大批在重庆做生意的温州人外，也有一批批温州购房团涌到重庆购房。

去年10月，风闻国家将对海南出台建设“国际旅游度假岛”等一系列重大区域经济发展政策，唐先生与一帮温州人去海南“旅游”，目标锁定清水湾豪华楼盘，一口气团购了60多套豪宅。但他不满意，第二天又去了一趟。售楼小姐告知，还剩38套房源。唐先生当场刷卡，付了1000万元首付，以8.5折的团购价统统吃下后，心满意足地继续跟团旅游。

三天后，开发商致电唐先生，要求收回38套豪宅，愿以全价回购，这意味着唐先生三天之内轻松赚走500万元。不过，唐先生坚持不退，三个月后，一平方米9000多元的房价涨到3万多元。

在国家出台房地产一系列宏观调控政策后，温州炒房团仍看好海南的楼盘。唐先生等人认为，目前海南的房价虽然在很高的价位上，但“还会涨，一直涨到国家停止海南开发、涨到国家终止扶持海南的政策为止”。

“我们也不希望房价飞涨”

“我虽是‘炒房团’团长，但我的心愿也与千千万万个老百姓一样，希望房价下跌，不希望飞涨。中国的房价要稳定，不能再暴升暴涨了。”温州“太太购房团”团长罗夏兰对记者说。

罗夏兰在温州当地及外地房地产开发商中享有较高的知名度，七八年来，她带的“太太购房团”不下数千人。应开发商邀请，她经常带四五十人各处看房，有时一周要带两批团。

对去年全国各地房价一路“高歌猛进”，温州多位炒房团成员表示“不希望这样”。一位炒房团成员告诉记者，这么高的房价，公务员、工薪阶层和平民百姓几代人都买不起，这不是好事。“从炒房角度上讲，也不希望高房价。房价高，手中100万元只能购一套房，甚至购不了一套，而房价低了，可以买两套，得利可能会更多。”

“我们希望国家调控好房地产，使之规范健康发展。”另一位炒房团成员说。

总体来讲，温州炒房团对中国楼市抱着很大的信心。他们的依据是中国的城市化程度只有40%左右，而欧美发达国家已高达80%，中国还有很长的路要走。而城市化进程中，首先拉动的就是住房需求。同时，房地产业在GDP中占比高，拉动数十个相关产业，带动成千上万人就业，与金融业唇齿相依，他们认为，这棵中国经济的“常青树”不会枯萎。

温州瓯海房地产开发总公司董事长兼总经理诸一波认为，温州炒房团充足的信心还来自他们从温州的今天看到了其他地区的明天。

诸一波是温州房地产业的先行者，是温州楼市变化的见证人。他对20多年来温州的房价升涨如数家珍：以市区一级地段人民路为例，1988年每平方米800元，2009年为25000元，年年攀升从未跌落，21年共涨了30倍，平均每年涨幅17.8%(递增)。

诸一波说，温州炒房团将“温州模式”移植到外地，从而直观地作出判断：外地房价真便宜，要早买、快买、多买，温州的昨天就是它的今天，温州的今天就是它的明天。 据《国际先驱导报》



(资料图片)

新闻时评

若公权有伦理 则炒作有意义

《潇湘晨报》3月16日报道：常德诗墙、花鼓、洛阳牡丹等城市文化，给中外游客留下了深刻印象，近年来，全国很多城市开始注重城市文化宣传。近日，株洲市天元区政协公布一号提案，该区政协委员邓辉军的《关于“神农城”重点建设的若干建议》，提出将株洲这个资源丰富、充满活力的城市命名为“神农城”，引起株洲官方和民间的高度关注。

文化搭台，经济唱戏，此类炒作“文化名片”推动经济发展的事情如今多多了去了。譬如最近引起舆论诸多争议的“张家界停上阿凡达”：日前，张家界“南天一柱”正式更名为《阿凡达》哈利路亚山。据了解，电影《阿凡达》不少外景原型来源于张家界群山，“南天一柱”就是“哈利路亚山”即悬浮山的原型。景区工作人员表示，更名不是“崇洋媚外”，张家界是世界自然遗产，更名传达了一个信息：张家界不仅属于世界，也已走向世界。

谁都知道，这是一种炒作，即便是张家界官方，也没有否认。多数舆论质疑说，张家界的这种炒作很低级很无聊很不明智。其实，我倒觉得这没有什么不可以的，大可不必对此上纲上线纠缠不休。现在是消费主义年代，眼球经济风行一时——所谓有需求才会有市场，假如消费的眼球没有“猎奇”的潜在动力，如此炒作自然不会有市场。既然能满足市场需求，又能推动地方经济发展，还没有造成太大的公共管理成本，张家界停修阿凡达亦无可。

我曾注意到张家界市长赵小明在接受媒体采访时的态度，“借阿凡达炒作未必不好”。他还认为，旅游产业营销手段很多，但必须最终落到一个点上，必须注重旅游产品的内在品质；炒作的只是一个事件，如果游客来了，拿不出相对应的“款享受”，那是空话。如果张家界方面真像赵市长所说的这样，“适度的炒作+注重旅游的内涵+发展和富民”，那么，我们完全可以说这种炒作具有相当程度的正义性和公共性。

温家宝总理最近在答记者问时，说过这样一句话发人深省的话让人记忆犹新：“正确的经济学同高尚的伦理学是不可分离的”。所以，我要说，若公权有伦理，则炒作有意义。而反过来讲，如果公权没有伦理，完全是为了炒作而炒作，完全不顾因为炒作而带来的巨大浪费和高额成本，那这样的炒作就毫无意义。

由此再来审视将株洲改名为“神农城”的建议。城市地名的由来经过了长期历史人文的积淀，说改就改本身就经不起推敲；再者，城市名称的改动可谓是一牵一发而动全身，会造成太大的公共管理成本，张家界停修阿凡达亦然。适当的文化炒作也无不可，但凡事必有度，过度就成画蛇添足——我想，但凡有伦理的公权力，定会拒绝这种功利短视的建议。 陈一舟

尊严从何而来

十一届全国人大三次会期中最受关注的言语，对民生的关切响彻耳边，未来的生活牵动人心，尊严和阳光更是由会议热词变成了社会热词。(3月14日中国广播网)

尊严这两个字，是人们生活词汇之中极为重要的词汇。尊严既是涉及人们理想生活目标的概念，还是一种感觉。尊严通常是感性的，是充满感情的。人人都有尊严，人人都想要更好的尊严。

人们的尊严得有一个基础，或是叫做基准线。奢侈、奢华的生活，从来不是本土多数人的所想所望，衣、食、居无忧的生活，已是很多人想得到却不易得到的了。少数人生活奢侈、奢华，但也要让多数人能够活下去，譬如，少数人住着高门大宅，得让多数人也有房子



钱多人牛火大

联起来共同见证着“这场虽因烟花而起，但实为人祸”的大火。

换成别的单位，估计也烧不起这场大火，原因无他：很多单位的部门领导不可能有决定35万元经费的权力，很多单位不可能有豁免权——危险品进工地居然一路绿灯，很多单位也不可能敢无视交警的劝阻。但央视烧起了这场大火，令人刮目相看，理由如下：央视有钱。35万元经费在一个部门领导手中，不过是“毛毛雨”，“大家辛苦一年了，一块儿吃顿饭，饭后燃放烟花热闹一下，来年努力工作”，接着通过朋友联系厂家买了35万元的烟花。在燃放过程中引起了央视新址北配楼的大火。(据《新京报》)

不管怎么说，“央视大火”已经谢幕：该整修的大楼已经整了，该处理的已经受到处理，该反思的正在反思，该总结的教训已经总结。如果不是令人诧异的内情细节披露，估计很多人已经忘了央视大楼曾经大火过。

除了火灾事故直接原因外，部门领导为热闹擅自决定放烟花，多个责任单位和个人无人质疑烟花公司资质，危险品进工地被大开绿灯，交警的劝阻被回绝等间接因素，与所有被告人的供述串

烦心的修车

《长沙晚报》报道，一台汽车买后3个月时间里已进了10次4S店，动力、变速箱、空调压缩机等主要构件均出现问题。在退车换车的要求得不到满足后，无奈之下，这位名叫高占军的消费者把车开到长沙的4S店，要砸车维权到底。

虽说现在百姓的日子越来越好了，但是，能买得起私家车的人家，仍是少数。一般的工薪阶层，要买一辆汽车，还需在其他消费方面省下钱来才行，因而对买来的车质量如何，就往住格外在意。才买来3个月，就故障不断，居然进了10次4S店，还压根儿就没修好，如何叫人不愁肠百结。 吴之如 文/画

梦里依稀房奴泪 城头变换地王旗

一天内，央企在北京房地产市场三度称王：上午，中国远洋子公司40.8亿斩获大望京地块，楼面价超2.75万元/平方米，创北京楼面价新高；紧接着，中信以52.4亿元拍得亦庄地块，创总价新高；下午，中国兵器集团公司以17.6亿元竞得荆门桥项目，楼面价3万元/平方米。

城头变换地王旗。这种戏剧性的加冕竞赛与调控楼市的政策基调形成强烈反差，不仅普通群众，连民间地产大鳄都徒叹奈何。两会刚刚闭幕，对于楼市不正常现象的声讨和反思言犹在耳，央企及其高度关联企业就豪掷巨资。可以想象，新地王们会刺激相关区域楼价进一步上涨，并为业已膨胀到畸形的楼市泡沫注入新的危险气息，为弱势群体心理蒙上新的阴影：长安居，大不易；有尊严，大不易。

价格无罪。无论是什么样的天价，如果确实是市场博弈后妥协的结果，那它就是真实的。地王无罪。市场的法则之一是价高者得，任何招拍挂，都会产生一个胜者，竞价本身所体现的是理性的经济行为。但是，地王产生过程的市场化不代表经济伦理的正确性。这个道理，在央企三度加冕地王的前一天，温总理在记者会上刚刚作了阐述：“一个正确的经济学同高尚的伦理学不可分离。也就是说，我们的经济工作和社会发展都要更多地关注穷人，关注弱势群体。”

央企频繁在地王名单里出现，就是错误经济学的表现。错在哪里？

一错在央企。央企属于全民所有性质，其存在的主要依据是维护国家经济安全和为全民谋取红利。如果央企纷纷脱离主业，将全民委托经营的资金用于争当地王，就会推动房价进一步非理性上涨，使民众居有所居的门槛一再抬高，进而积累更加难以解决的民生难题。央企与一般企业不同，如果只重赢利，不履行社会责任，就丧失了享有垄断资源的法理基础，其垄断地位就应该予以剥夺。

二错在企业管理制度。央企当地王，既不属于主营业务，又有极高的社会敏感性，为什么不加以条款限制？尊重企业自主权不代表任其行事。

三错在楼市。央企之所以乐当地王而不疲，根本原因在于楼市具有很高的利润率。在可以轻易获得巨额资金支持的情况下，央企财大气粗，抢当地王。

不正确的经营理念、有缺陷的管理制度和超大的楼市蛋糕，共同赋予了央企争当地王的底气。但是，在央企打得响亮的利润算盘外，却是其自身及更多群体经济和社会效益的损失：过高的住房成本意味着中产阶层财富的空心化和低收入群体梦想的空心化，多数人因房而不敢或无力消费，意味着转变生产方式、扩大内需本能的增加，意味着央企社会公信力的下降。因此，央企一天三次加冕地王所产生的戏剧性效果不是喜剧，而是悲剧。它说明，楼市调控仍未取得应有效果。

央企通常被诗意地冠以“共和国长子”的称号。长子要当半个家，这个家既有富人，也有穷人。央企的责任，首先是反哺占多数的穷人，而非相反。一天三次加冕地王说明，央企急需补上社会伦理学的课。 徐立凡