

炒房团曝内幕：转战二三线城市油水大

三大炒房团长曝内幕 “新政”出了，“炒”法变了

对于国内的房地产市场来说,2010年4月很平静。4月14日,国务院召开常务会议表示“要坚决遏制房价过快上涨”;17日,国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,并连续出台了一系列调控房价的政策:二套房首付五成,贷款利率1.1倍,房价过高的地方,银行可停止向三套房放贷……尤其是“二套房以住房套数界定,而不再以贷款为准”的根本性变化,堪称是“房产投资客的封杀令”。

普通购房者在密切关注着,这组被业内称为“火力最强劲的调控政策”,到底能在多大程度上击退那些房产投机者?甚至有人提出,“炒房团”这一名词会因此退出历史舞台。而炒房者却并没闲着,有的“出逃”、有的“转战”、有的仍在大笔资金买进。

疯狂投资豪宅

“精英会”1.5亿增持豪宅,“温州炒房团”砸1亿买南京百套房,房价越高越要炒,近日,类似的新闻仍高挂在各大网站房地产栏目的显著位置。一边是国家在不断出台“地产新政”;而另一边,部分炒房客的投资热情却没有丝毫的减退——这成了“新政”下的一大“悖论”。在这批仍在大胆买进的炒房者背后,一个女人的名字格外引人关注,她就是被称为“炒房团团长”的“二月丫头”。但她本人否认了“炒房团”这个称呼,她说:“我们只是房产团购。”

“二月丫头”本名章蕾,刚到而立之年,曾就职于温州一家媒体,还曾是“红透半边天”的网络女作家,长相酷似香港歌星莫文蔚。2006年,她以泼辣的笔锋、性感的外貌、张扬的个性,在网络上迅速蹿红。随后,凭借着在老家

的关系和在媒体工作时积累下来的客户资源,她开始在北京、上海等地做起了“温州看房团”的生意。很快,她就在这个圈子里成为一位颇具号召力的组织者,由她组织的“看房团”不计其数,成交量也相当可观。几年前,在上海某楼盘开盘的第一天,章蕾曾带领40人左右的“看房团”,联合买下250套新房源中的80多套,总资金高达数亿元。而依靠这些“业绩”,章蕾也开上豪车、住上别墅。有网友调侃她说:“衣服穿得越来越少,衣服价格越来越贵。”

记者多次联系章蕾,她一直没抽出空接受记者的专访,因为“太忙了”。几个月来,她不断接到客商从温州打来的电话:“章小姐,到底什么时候再组织我们到上海买房?好房子都快被人抢光了,再不买就怕没机会了。”在她的带领下,温州的这些投资客纷纷携巨额资金奔赴上海、杭州等城市。

“温州炒房团”以往有三大特点:一是喜欢投资商铺、公寓、别墅。一位和章蕾合作过的商人透露:“在上海和北京的温州人都偏爱购置高端物业。”章蕾的一位老乡声称,只要自己出手买商铺,就是一条街的整排商铺,买住宅也基本上都是半栋楼。正是这些人购房基本上都是“一次付全款,也正是这种所谓的‘气度’,让‘温州炒房团’这个名号传遍全国。二是统一行动和安排。“只要说服一个温州人购房,一般都会有一批尾随的温州老乡前来。”和之前相比,近期这批炒房者的热度不降反升,从组团到推介,直至下订金,前后不到半月。

“原本谈好6套,目前增加到9套了。昨天就有几个跑去上海下订单。”记者获悉,最近章蕾带的“看房团”在上海买房的单套总价都在1500万元以上,6人购置9套,总额将近1.5亿元。

几位不愿意透露姓名的购房者说:“国家相关的‘地产新政’一出,反而增强了我们购房的议价能力。”他们表示,非常后悔的是在2007年,当时国家也说要调控,结果房价猛涨。现

在,他们又怕错失良机。“目前通胀压力严重,一定投资固定资产,免得手头的现金贬值。”另外,这些投资人基本都是全额付款,不受房贷收紧的影响。就算出物业费,也不会动他们对于豪宅的投资。

二三线城市“油水大”

当我们把视线从北、上、广、深等一线城市移开,投向国内的二三线城市时,会发现一个更令我们吃惊的现象:这里成了大批炒房者的“新阵地”。据链家地产市场部一位负责人介绍,目前全国已有超过30%的炒房者转向房价相对较低的二三线城市。武汉、沈阳、重庆等城市都成为炒房者要抢占的市场。

4月16日,武汉的春季房展会异常火爆。上午10时左右,4位拉着行李箱、臂挎名牌手提包、带着大墨镜的中年妇女风尘仆仆地赶来。她们几乎逛遍了每个参展楼盘,着重询问了主打中小户型的楼盘,详细打听楼盘周围的交通情况和区域发展前景,并认真记录了各楼盘的价格。“现在可以带我们去看房吗?我们下午还得赶回去,只有两个多小时的时间,如果可以的话请尽快……”

褚新建(化名)就是这4人中的一位。“其实最终没能成交,我们下午就坐飞机回温州了。”在武汉春季房展会结束后的第三天,记者采访了她。褚新建告诉记者,她从2004年开始炒房。在那之前,她和丈夫一直在温州华盖市场经营纽扣生意,偶尔也卖服装,积攒了一笔不小的财富。2003年,她在《温州都市报》上看到,有一个“太太购房团”在温州开始走红。“太太购房团”是温州的老公要么做生意,要么办工厂,都很有闲钱。“老婆在家没事可做,天天打麻将也没意思,还不如去看房。选中了买回来,再卖出去,一倒手就能赚个十来万。我也想加入她们的这个团体。”于是,通过朋友介绍她进入了这个圈子,变成了一名专职的“炒房太太”。

随着炒房经历的丰富和知名度的扩大,褚新建在“太太购房团”中的地位不断提升,担任起了“发言人”的角色,被“团员们”称为“团长”。他向记者介绍,近期国家推出的一系列房地产调控措施,使她们不得不调整投资方向。“现在,一线城市房价过高,成本大,已经没什么‘油水’。最近我们正在抓紧考察一些二三线城市,比如武汉、南京、西安、沈阳。这些城市比起一线城市,炒房的成本低了好几倍,升值潜力更大,并且不会有天起大落的现象出现。连地产商们都纷纷‘进驻’了,我们怎么能错过?”

褚新建说,她们一般会先在网选好地段,再进行实地“考察摸底”,还会雇佣当地的情报员“打听周边房价、环境等信息。”在沈阳,有年轻人想给父母买养老院,干脆不去中介公司了,而是给我们的博客留言,打听小区的具体情况。他们认为我们比中介公司还



一边是国家在不断出台“地产新政”;另一边,炒房客的投资热情却丝毫未减。(资料图片)

“靠谱”。

而对二三线城市的居民来说,“炒房团”的加盟显然不是一个好信号。开发商可能在炒家的影响下不断推高价格,普通买房人只能继续“望房兴叹”,被挤入楼市的“盲区”里。有业内人士对记者说,如果再不遏制市场上非理性的投资、投机行为,二三线城市的楼市迟早要出大问题,并将直接危害房地产市场的长期健康发展。

与此同时,海外市场成了撤离一线城市的“炒房团”的另一个阵地。褚新建说:“现在是在美国投资买房最好的时机,我们每个月都会组团去美国看房。前不久,我还在纽约皇后区的新建单元楼里买了4套房。这既是为儿子今后留学做准备,也可以等房价涨上去后赚差价。”据褚新建介绍,“太太购房团”一般上午看两三个十几万美元的公寓,下午看两三个几十万美元的豪宅。“一大群人一拥而入,匆匆看一圈,就要去下一个,还没开始介绍,就有人急着要去买化妆品、手提包回国。”她告诉记者,目前围绕“海外看房”,国内已经形成了一个由海外购房者、国外开发商、国内旅行社、移民公司、留学公司、“看房团黄牛”等组成的产业链。

对此,知情人士向记者透露,未来新的调控政策还将陆续推出,二三线城市和海外炒房团将成为关注的焦点:“投资者‘抢食’二三线城市,国内民间资本流向海外,这些都不是政府调控楼市的初衷。”

挖掘下一个“暴利行业”

4月25日上午10时,当记者按照约定时间拨通山西朔州“王家炒房团”团长王德顺(化名)电话时,他说的第一句话是:“我们全家商量过

了,打算洗手不干了。”

王德顺领导的“王家炒房团”成员全是他的亲戚,在他的领导下已经有两年炒房历史,触角伸至海南、北京等地。

“最近半年多来,由于政府陆续出台房地产调控措施,我们的生意也越来越难做。从今年年初开始,我们就减少了投资的力度,想先看看再说。但以现在的形势来看,根本没法做了,我们要尽快退出来。”王德顺告诉记者,目前,他们家在海南、上海、北京三地还有8套房产没能转手,1000多万元资金被套。“据我们得到的‘情报’,新一轮楼市调控政策将在7月推出。要是在这段时间里找不到新的买家,就会很危险。”

说起日后的打算,王德顺表示:“目前我们最看好的一个项目是投资私人农场。我弟媳妇已经在北京昌平北七家镇实地考察过了,前景非常可观。”王德顺有板有眼地向记者分析:“现在很多富人都喜欢约上有自己的私人农场,周末和休息的时候,约上三五好友来农场里坐坐。还有一些白领,他们渴望在都市之外拥有自己的‘后花园’,我们就租给他们土地……”

据记者调查了解,由于炒房赚钱快,利润高,吊足了投资客们的胃口,一般的小打小闹“他们根本都不放在眼里。此前在能源倒卖、股指期货等领域,甚至大蒜等农作物的炒作行情中,都出现过炒房客的踪迹。当这些行业出现风险的时候,他们中的更多人,会守着自己的大笔资金,观望者、盘算着,并伺机而动,时刻准备挖掘下一个‘暴利行业’。分析人士称:“不排除在未来某个时点,又出现一个类似于房地产的‘暴利行业’,民资还是会蜂拥而入。而一旦房地产市场重新转暖,民资也完全有可能重新回流楼市。” 据《环球人物》杂志



楼市依旧火热(资料图片)

新闻时评

有效监督 方能使官员免于“高危”

官员们“做官已成为高危行业”的抱怨,常被舆论和公众解读为养尊处优者娇情而幸福的自白,不过现实的反腐数据显示,这并非娇情,做官确实已陷入高危。中央纪委监察部近日公布了一组数据:2009年1月份-11月份,各级纪检监察机关立案11万多件,处分10万余人,其中,县处级以上干部3743人。如此大的“伤亡”人数,显示做官确实很“高危”。(5月11日《人民日报》)

官员为何成了高危职业?媒体在报道时,分析认为诱惑是最重要的原因:官员握有大权,各种各样的诱惑在身边,就看你心动不动心,能不能顶得住。对洁身自好的人来说,风险并不存在。诚哉斯言,无处不在的诱惑,能将人性中最贪婪、权力中最卑劣的那一面激发出来,一些掌权者很难抵制这种诱惑,高危正在于此。官员职业的去高危及,降低做官的风险,关键便在于如何抵制这种致命的诱惑。

在这个问题上,如果只是停留于道德说教,即“让人在洁身自好中抵制诱惑”,既苍白无力,又常常是无效的。面对功利诱惑,人天然地难以抵制,这是人性的弱点。反腐制度的设计,因此只能顺应和承认这种人性的幽暗,以制度防范之。反腐学上有著名的“无赖假定原则”:人只靠道德是靠不住的,贪欲左右和利益诱惑下,人人都可能成为无赖,所以设计制度时必须把每个人都假想为无赖之徒。只有以对人性不信任为制度起点,穷尽可能地约束防范之,才能在制度上保障善果。

权力有多大诱惑就有多大。哲人云,要毁灭一个人,就给他无法无天的权力。这实在是至理名言。许多官员对施加于头顶的监督,有强烈的、天然的反感和排斥,而其实,监督是对官员最理性、最好的保护。自己管不住自己,让无处不在的外在监督驯服自己的贪欲,实际是让他们免于诱惑的煎熬,更是远离腐败之高危。

所以,一个理性的官员应该意识到,将权力置于公众的监督之下,虽然戴上了“枷锁”,却赢得了职业的安全和远离了高危。虽然申报和公示财产会让一些官员不舒服,但这种阳光制度,也能让官员阳光地用权、阳光地当官,时刻提醒自己洁身自好;虽然政务信息公开和权力的透明运行,让一些官员随意用权的手脚被束缚,却在官员与诱惑间设置了“防火墙”,众目睽睽逼着他不得不抵制诱惑。

一个理性的官员也应该意识到,民主决策是减少当官风险的最好制度。没有民主约束,官员时时会面临专制和滥用权力的诱惑,而民主决策则通过分权于民,在制度上断绝了这种诱惑。有舍才有得,尊重民主,虽然失去了一言九鼎的权力,却在放权中却掉了风险。

现实生活中,许多贪官在被依法查处后,抱怨是不受监督的权力害了自己,使自己在巨大的诱惑面前未能抵制住。是啊,免于腐败的诱惑,免于高危权力的腐蚀,这应该也是官员的“权利”。官员不能只在落马时,才意识到监督的保护功能。要想远离高危,在日常的政治改革中,就该自觉自缚权力,将自己置于公众监督之下。

老杨

公共场所禁烟无关“人群歧视”

卫生部宣布,从2011年1月起,我国内地将根据世界卫生组织《烟草控制框架公约》的要求,在所有室内公共场所、工作场所、公共交通工具有和其他可能的室外工作场所完全禁烟。

这一规划虽然得到了公众的广泛支持,但也有评论认为,公共场所禁烟是一种“人群歧视”。上述不同观点,其实涉及两个层面的问题,一是在公共场所全面禁烟的正当性问题,二是可能性问题。

首先来看可能性。从法律层面来说,国际公约也是法律渊源,它不仅应当成为约束公众行为的有效法律。从实践层面而言,近年来,北京等



赵作海“有冤不申诉”令人错愕

如果知道申诉会换来更让他受不了的刑讯逼供,叫法律法律不应,叫正义正义没有回声,赵作海还会去申诉吗?

赵作海与余祥林确实惊人地相似——不过两者也有一处明显的不同:根本没有杀人,面对法院“故意杀人罪”的判决,余祥林一直在进行不屈不挠的申诉,可赵作海却没有申诉。

为何被冤枉却不申诉呢?赵作海的解释是:之前在社会上生活并不好,入狱后感觉“生活稳定”,就不想再折腾,安心服刑,以求早日出去。

冤案让人震惊,不申诉让人错愕,而这种对不申诉的解释更让人匪夷所思。如果这是赵作海真实的意思表达,监

狱让人流汗,自由成为负担,这种反常的思维是对社会正义和现实更大的讽刺。

不要惊诧于赵作海的选择。再看看这起案件的另一个主角,赵振豪。因为他患上了严重的偏瘫,知道自己活不久了,也是想追求生活的稳定,他知道:虽然会因“杀人”而入狱,却能得到政府救治。一个放弃逃亡,一个放弃申诉,这对冤家似乎都把监狱当成了避风港。面对他们的选择,谁也说不出“荒唐”,生出的唯一一声沉重的叹息。

为什么不申诉,另一种重要的原因可能赵作海没说,就是检察院已经断定“肯定存在刑讯逼供”。刑讯逼供完全驯服了这个“原先脾气很不好”(赵振豪描述)的人。逼供严重到了什么程度?从先前赵向其家人描述的“不说,他们就弄死我”、“打到最后,他们要我说话我就说啥”可以看出来。从报道看,赵作海并非没有申诉,先前他进行过申诉,可后来他就闭了口,9次作了有罪供述,到底是怎样一种力量迫使一个未杀人者接受了死刑判决?可想而知是什么。

不平而鸣者,是对公平还存有希望的人,他还寄希望于鸣叫引起关注后能带来公平。可如果一个人,在无尽的折磨中已经对“依赖法律讨回公道”失去希望,甚至会认为自己的鸣叫和申诉会换来更让他受不了的刑讯逼供,他还会去申诉吗? 曹林

要给网购设“后悔权”吗

《消费者权益保护法》正在修订中,据悉,新《消法》拟规定:通过网络或电视购买的东西,拿到手之后发现“此货非彼货”,消费者有权在收到商品后30日内退回商品,并不承担任何费用。也就是所谓增加“后悔权”。

这样说较为笼统,不妨看下细则。《消法》原第9条规定如下:消费者享有自主选择商品或者服务的权利。新《消法》修订第9条新增:对通过电话销售、邮售、上门销售等非固定场所的销售方式购买的商品,消费者有权在收到商品后30日内退回商品,并不承担任何费用,但影响商品再次销售的除外。

通常来说,买卖双方自由交易能增进各自福利,这也是中国1978年以来进行市场化改革学到的重要经验。但何谓“自由交易”,实际上需要仔细分析。新《消法》增加“后悔权”的重要原因在于“非现场”,这增加了信息不对称的程度。尤其是对于网络购物而言更是如此,因为商家可能隐瞒了商品的负面信息,但由于无法直接接触商品,消费者容易被蒙在鼓里,最终遭受损失。

但这有办法通过市场自己来解决吗?如果市场自己能解决这个问题,法律就不用作出细节的规定,例如“30天后悔期限”。因为这有可能会出现新的问题。例如室内除臭剂,30天时间可能就失效了,这个时候反而不容易看清楚到底是商家的责任还是消费者的问题。

“非现场”的各个市场情况也不尽相同。从目前的网购来看,消费者权益保护可以通过市场行为自身来解决,也就是说“后悔权”问题已经被市场解决了。这种解决有几种方法,一种是商家自己推出的“放心期限”保障,例如7天或者更长的时间,甚至可以与消费者个别约定;二是商家之间的相互竞争会导致商家必须考虑吸引回头客的问题,对于网店来说尤其重要;三是众多消费者的评价信息及披露,例如好评差评等一些可以影响商家信誉的行为;四是第三方评机构的存在使得商家同样受到限制。现实的网购表明市场本身可以解决这个“后悔权”问题,并且商家和消费者已经共同对“后悔权”实行了“定价”。

法律的作用应该是市场的基石,要的是为市场行为作垫脚,而不是横插一脚绊倒一方。法律面前人人平等的意思是说,《消法》不仅保护消费者也保护商家,而不出台明显偏向于一方的法律。同时要考虑到,新《消法》不能限制或减少商家和消费者的选择。

而真正运行的市场实际上已经解决了这个问题,制定规定最好不规定具体的时间限制,设定统一但不一定适合所有商品的监管标准,这些还是交给市场双方自由选择为好。 华芳