

# 20名温州炒家组团考察上海楼盘

最近风传重出江湖的温州炒房团终于在沪上现身。11月29日,一辆由温州出发的高速大巴载着近50名温州炒家来到上海。上周末两天,这批几乎全部由资深房地产炒家构成的看房团完成了三个楼盘的考察,而炒房团的到来,也令沪上开发商闻风而动。



某楼盘售楼处,售楼小姐向温州客热情介绍

## 温州太太是炒房主力

下午1点,上海温州商会成员雷朝军在莘庄高速路口和温州炒房团汇合。

据悉,由于考虑到组团质量,这批团员全部都经过挑选,来上海的都是曾经有过炒房经验,而且不止一次出手的老炒家。从成员构成来看,和过去的很多温州炒房团一样,年龄层次不一的温州太太们占到了相当比重。这是温州炒房团的特色之一,老公负责做生意,而赋闲在家的太太们则拿着钱买房。另外,还有十多位是当地的上班族,但都不是第一次炒房。“每个人买下一套几百万的房子应该是不成问题的。”组织者如是介绍。

舟车劳顿的团员们看上去精神不错,几乎所有人都已多次来上海了。

局正式报批成立了一个浙江房地产投资协会,协会至今已吸收了1.2万名房地产炒家,众人相互分享信息,共同决策。“我们要求,参会者至少有百万以上用来置业的流动资金。”

**“我在其他地方见过你”**

没有休息,炒房团直接前往此行要看的第一个楼盘。位于人民广场附近的一处类似酒店式公寓的住宅物业。

销售方的好几组售楼人员早已在售楼处等待温州客的到。看过沙盘之后,温州太太们被几个售楼人员带去现场看房。

售楼小姐们显然已经为迎接温州客的到提前做了功课,针对温州人买房重投资的特点,她们一般重点推荐总价低,但租回报相对较高的房型。

这次活动组织者章蕾已经组织过100多个温州看房团了,她看着眼前的情景有些惊喜,“看来这次看房团有戏。”

章蕾告诉记者,温州炒房团最火爆的时候,几乎每到一个楼盘十多分钟就有人立即下定,曾经有过一个楼盘看了一次房就卖出去48套。但到了去年,这种现象已经很少再出现。实际上,去年年底,她也曾经带过一批人来上海看房,当时不要说研究房型,基本是没有在售楼处逗留,扫了一眼就走了。

**降息引发抄底意愿**

“除了预计楼市见底之外,降息是一个很重要的原因。”周先生是温州当地颇有知名度的专业炒房团组织者,他分析了此次来上海看房者的温州人心态。

和通常想象中温州太太们砸下数百万现钞买房不一样的,这批温州专业炒家们已经相当注重运用资本杠杆。“就算看似一次性付款,那也是把已有的房子抵押,拿着钱再去买下一套,如此循环,几百万就能变成很多套房子”。周先生表示。

据介绍,从去年开始,温州炒房团一度沉寂的部分原因就在于房贷贷不出来,政府对于第二套房房贷利率以及首付的控制让精明的温州投资者觉得很难再取得令人满意的利润。加上股市火爆,很多资金都开始投向股市里去了。

温州资本的逐利性质在这一阶段显露得淋漓尽致。去年,火爆的股市让很多温州人也开始投身其中,100万投进去,出来就是200万甚至更多。到了今年,同样是100万投下去,到现在只剩下20万

了。这种情况下,大家都不敢再进股市了。

大部分团员表示,由于最近缺乏方向,很多人最近就把钱存银行,哪儿都不敢投。

但是,随着近期银行利率大幅下调,加上住房出售限制的放松及房价的下降,温州投资者们热情重燃。

温州公务员李先生告诉记者,他在上海买的房子基本都已经出手,现在还剩下七浦路的一个商铺用来出租,“还不错,租金回报率大概在每年8%左右吧。”他表示,今天还不能确定会不会出手,但从价格上来看,的确是和高峰时期有了很大的差距,就是不知道会不会不再跌。

## 沪上开发商闻风而动

听闻温州炒房团重新来上海看房,上海开发商们显得格外热情。

这次看房团参观的三个楼盘,基本都属于投资性物业,包括一个别墅项目,一个投资性住宅还有一个办公楼项目。

事实上,除了接待看房者的开发商格外重视,其他开发商也是闻风而动。

“他们有时间吗?有的话我们找车拉到我们楼盘去,或者我们找人送资料过来,专门找人来讲解一下,他们具体想找什么样的房子,有什么要求没?”沪上一家开发商获悉炒房团来沪,马上表现出了积极性。

## 沪上开发商闻风而动

当天晚上,楼盘销售人员带着资料赶到炒房团驻地,希望能够进行详尽介绍。这家开发商表示,即使这次没有时间去看房,也希望下次能够有机会把炒房团带到自己的楼盘去。

由于楼市低迷,销售进度缓慢,资金充沛的温州炒房团重新被看作“救世主”。此前在杭州的一次温州看房团活动中,有开发商甚至打出了“欢迎温州看房团”的大幅标语。而在厦门的一次看房活动中,当地数家开发商还联合组织开展了投资座谈会。

11月30日,炒房团成员出发前往第三个楼盘,位于南汇的一个经济型别墅项目。在车上,经过初步统计,约有50%的成员表达了购房意向,这个温州炒房团是否会真的出手,还只是个未知数。

## 住区和城乡建设部副部长齐骥:二套房政策可能调整

住房和城乡建设部副部长齐骥近日表示,随着房地产市场的变化,无论是中央还是地方,都会采取更有力的政策调整来促进住房消费,在一定程度上包括第二套住房政策的调整。

去年央行、银监会联手出台的二手房政策,一直被认为是遏制当时房地产投机的最重要举措。

2007年9月,央行和银监会联合发文,要求加强商业性房地产信贷管理,其中对已利用贷款购买住房又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得高于央行公布同期同档次基准利率的1.1倍。当年12月,上述两部门又发布补充通知,明确第二套房以家庭为单位认定。

而在今年房地产市场大变的格局下,业界和部分学者认为,政策应适时而变,包括二套房政策。11月28日,在接受香港媒体代表团采访时,齐骥透露了上述二套房政策可能调整的信息。

为促进居民购房,财政部和央行等多部门已经在10月份出台相关税费减免政策。但在房贷上,由于本次政策调整中提出了“改善型住房”概念,却未明确二套房房贷政策,各大银行在这方面行动缓慢。

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
600000	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600001	宝钢钢铁	2.17	0.28	152789
600003	ST东北高	12.27	1.44	41133
600004	白云机场	0.15	-0.15	87467
600005	武钢股份	6.02	0.33	610657
600006	东风汽车	2.28	0.41	75467
600007	中国国贸	1.47	0.00	20046
600008	首钢股份	5.37	0.79	113164
600009	上海机场	10.74	-2.54	150184
600010	民生银行	11.19	0.87	150617
600011	华能国际	7.95	-1.31	64799
600012	中国联通	3.59	1.8	20593
600013	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600014	上海浦东	4.05	1	973467
600015	民生银行	11.19	0.87	150617
600016	上海浦东	4.05	1	973467
600017	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600018	民生银行	11.19	0.87	150617
600019	上海浦东	4.05	1	973467
600020	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600021	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600022	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600023	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600024	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600025	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600026	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600027	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600028	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600029	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600030	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600031	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600032	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600033	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600034	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600035	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600036	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600037	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600038	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600039	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600040	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600041	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600042	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600043	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600044	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600045	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600046	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600047	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600048	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600049	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600050	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600051	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600052	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600053	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600054	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600055	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600056	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600057	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600058	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600059	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600060	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600061	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600062	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600063	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600064	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600065	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600066	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600067	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600068	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600069	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600070	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600071	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600072	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600073	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600074	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600075	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600076	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600077	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600078	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600079	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600080	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600081	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600082	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600083	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600084	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600085	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600086	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600087	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600088	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600089	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600090	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600091	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600092	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600093	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600094	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600095	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600096	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600097	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600098	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600099	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600100	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600101	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600102	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600103	浦发银行	12.19	1.67	6274735

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
600104	上海汽车	5.85	1.39	131806
600105	永煤能源	3.53	4.44	50199
600106	中国联通	3.59	1.8	20593
600107	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600108	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600109	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600110	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600111	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600112	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600113	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600114	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600115	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600116	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600117	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600118	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600119	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600120	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600121	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600122	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600123	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600124	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600125	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600126	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600127	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600128	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600129	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600130	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600131	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600132	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600133	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600134	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600135	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600136	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600137	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600138	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600139	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600140	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600141	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600142	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600143	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600144	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600145	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600146	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600147	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600148	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600149	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600150	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600151	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600152	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600153	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600154	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600155	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600156	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600157	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600158	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600159	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600160	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600161	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600162	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600163	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600164	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600165	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600166	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600167	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600168	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600169	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600170	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600171	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600172	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600173	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600174	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600175	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600176	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600177	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600178	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600179	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600180	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600181	浦发银行	12.19	1.67	6274735
600182	浦发			