

一線房價與上證綜指變幅比較

北京

新房價環比：
1月 ↑1.1%
2月 ↑0.21%

二手住宅環比：
1月 ↑1.68%
2月 ↑1.19%



上海

新房價環比：
1月 ↑2.6%
2月 ↑0.22%

二手住宅環比：
1月 ↑2.66%
2月 ↑1.82%



深圳

新房價環比：
1月 ↑4.1%
2月 ↑5.41%

二手住宅環比：
1月 ↑2.74%
2月 ↑2.84%



廣州

新房價環比：
1月 ↑0.8%
2月 ↑0.64%

二手住宅環比：
1月 ↑0.33%
2月 ↑0.27%



上證綜指

1月 ↓22.65%
2月 ↓1.81%



資料來源：國家統計局、中國指數研究院
製表：孔雯瓊

資金大挪移 托起內地樓價

炒家20倍槓桿入市 存泡沫風險



上海樓市火爆，圖為瑞虹新盤一開便引發搶購。本報上海傳真

本次樓價大漲原因

- 春節前後密集出招一批新政，包括降低首付門檻、房地產交易環節契稅優惠、營業稅優惠等政策相繼出招，引發購房和換樓需求
- 一線城市需求量大，庫存少
- 部分發展商捂盤、中介哄抬，提高房價
- 房貸抵押貸款、眾籌等金融工具被利用，利用高槓桿，購房者首付低至5%

開春以來，內地一線城市房價猶如脫韁野馬，幾乎日日上漲。相較萎靡不振的滬深股市，目前樓市回報高得多，投資者自然也來個資金大挪移，炒房者再活躍於樓市。然而，當下的炒房者已今非昔比，他們年紀不大、資金不足，卻利用各類金融工具，或組團或單打獨鬥炒房，而且利用的槓桿率甚至可放大到20倍。有專家指出，目前的樓價已出現泡沫，需警惕一旦樓市失控引發的風險。

內房新泡沫系列

日前房產中介鏈家被曝光有金融產品可以為購房者墊資首付，使購房者在資金不充足的情況下可以購買超出自己能力範圍的更貴的房子，且鏈家作為出借資金方，竟然收取購房者高達19.2%的年息。

鏈家收取高息 墊資首付

實際上，這樣在玩槓桿的絕非鏈家一家，目前市場上不少P2P公司都在進行類似的房產抵押周轉貸款項目：資金來源是將這部分產品包裝成年化收益率8%-12%的理財產品對外發售，購房者通過P2P平台獲得首付貸款，一般按總房款的15%-20%來提供首付，年利率基本會在13%左右。最甚者借了首付貸款後，竟可以將首付降低到5%，也就是將槓桿率放大到20倍，突破了上海最低首付30%的界限。

眾籌買房平台 千元入場

據了解，還有第三方平台推出眾籌買房產品，且門檻極低，一般只需1,000元(人民幣，下同)即可起步，而預期投資回報率不低於10%。流程為先到相關眾籌平台選擇產品，購買一份眾籌金後成為眾籌人，之後根據當地商品房價購政策確認購房資格，再進行系統搖號分配購房順序，最後與開發商簽署購房合同，然後坐待收益。

限購使得個人身份無法購買多套房，但炒房者在購房數量不能越界的基礎上，便將目光瞄準豪宅市場，敢在身邊只有不到百萬元資產的情況下利用金融工具購買上千萬的豪宅。

還有一些實力再薄弱的年輕人，會採用抱團眾籌的方式合買一套房當房東。多個購房者聯合出首付，並約定好月供資金，以一人名義購買，待兩年後拋售房產，得利部分由眾人均分。

王小姐是來滬打拚的廈門人，因為單身且非上海戶口，她一直被攔在可購買上海住宅人群之外。去年樓市升溫跡象初現時，她就很想買套住宅，後來在同學群裡一說，有相同想法的不在少數。

實力弱年輕人進炒房行列

最後，她和其他兩個關係最要好的同學，組成一個三人眾籌買房小組，其中包括一名上海戶口同學，大家商量好以上海同學名義買房。去年下半年他們在虹口某學區附近買了一套學區房，面積35平米，價格約150萬元，因為三人可以分攤房款，因此並未向銀行貸款，等於每個人只出首付錢。目前房子租金可以租到3,600元，但由於借用上海同學名義用去她一次購房機會，三方協商好收益比率是3:3:4，上海同學得4成收益。

目前從市場行情來看，房子已經升值到180萬元，賬面增值30萬元，王小姐增值部分9萬元，上海同學增值部分12萬元。王小姐表示，半年不到收益了9萬，完全高過她薪資收入。相信未來賣房時，增值部分還會繼續走高。

她給記者算了筆賬，上海房價現在差不多漲逾20%，保守估計兩年後可賣到220萬左右，她的增值部分21萬，上海同學為28萬，再算上兩年房租，預計2年投資回報她的部分接近25萬元。

淡季旺市 上海樓價月月漲

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)往年春節前後向來為樓市傳統淡季，但據國家統計局最新發佈數據顯示，1月上海新房價格環比上漲2.6%，同比上漲21.4%；二手房價格環比上漲2.7%，同比上漲14.4%。成交量方面，1月份商品住宅成交131萬平方米，打破1月傳統淡季的市場規律；2月因春節因素，成交量只有71.3萬平方米，但同比則漲68.6%，更創下2010年以來的同期新高。2月上海商品住宅成交均價為3.64萬元(人民幣，下同)，環比漲1.4%，同比更大漲23.9%。

新盤惜售 購房需求熾熱

相比熱火朝天的購房需求，上海新盤顯得有些惜售，據鏈家監控數據顯示，2月上海市商品住宅的供應量為15.5萬平方米，環比下滑64.0%，同比下滑73.3%。不完全統計顯示，原先有24個新盤預計春節假期後開盤，但目前真正開盤的不足一半。據新浪樂居新盤一欄的3月開盤顯示，16個新盤中只有5個明確了價格，其餘都標註「待定」。還有部分房企在去年7月就取得預售許可證的情況下至今全部未開售。

400萬元房子3日升價7.5%

二手房市場雖然數量充足，但價格卻像坐上了火箭。目前從上海各區縣二手房掛牌情況來看，跳漲現象普遍，如上海市中心黃浦區一套掛牌400萬元的房子，3天內日漲10萬至430萬元，升幅達7.5%，實在令人咋舌。而浦東、寶山等區因為多為剛需住宅，每逢周末就出現人流量爆棚景象。

「1年不買房10年都白幹」

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)不少購房者告訴記者，樓市瘋狂上漲給他們帶來極大心理上的壓力，之前上漲較緩慢時，他們曾觀望是否會有轉折點，可是卻發現等待的結果就是導致巨大的損失。

張先生直言，正是因為從去年年初一直觀望到今年春節後，導致原本看中的一個小區內的房價從450萬漲到如今的約550萬，而他妻子一年工資也差不多10萬，就因為沒早一年買房，導致他妻子10年都白幹，心裡很不平衡。

怕遲買蝕底 換樓只用兩周

持此種態度的人不在少數，認為努力工作，到頭來不如買套房子賺的多，怕今後房價再漲，不如趁早買，甚至有些沒有買房需求的人也硬著頭皮去置換一套更大更好的房子。汪先生原本一家三口住在70平米的兩室一廳內，在看到房價漲得瘋狂後，斷定不早點買房就是吃虧，於是只花了兩周時間就置換了一套180平米的大房，雖然對於多出來的房間，他也不知道能作何用，但抱著買到就是賺到的想法，認為就算堆放些雜物也好。

股市低迷 資金跑向樓市

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)去年樓市資金湧向股市的情形尚歷歷在目，不料今年形勢逆轉，隨著股市節節敗退資金流向亦發生「乾坤大挪移」進入樓市。

去年股市走牛，A股日成交量屢屢突破萬億元(人民幣，下同)級別，最高更至1.8萬億，然而最近成交量只在5,000億元左右，近日成交量雖有所放大，但與往日輝煌差距甚遠。不過，樓市成交量卻達亢奮狀態。據中原地產監測顯示，2月22至28日，21個城市二手住宅成交面積環比上升44%，其中上海成交量增幅最為顯著，單周成交量創歷史新高。

股樓此消彼長 呈蹺蹺板效應

有券商人士表示，股市、樓市從來就是此消彼長的關係，且春節後一線城市房價上環20%-30%，更加分流了股市資金，抽血效應可謂明顯。

目前投資者心態也明顯有變化，去年曾有人賣樓炒股，今年這些人卻是最懊悔的一群。更有炒股十幾年的老股民懊惱地說，辛苦多年股

市裡未賺一分錢，如果給他一個重來的機會，一定會選擇投資樓市。

投資者葉先生去年4月購買了位於上海寶山顧村板塊的保利葉上海樓盤，當時買入單價約2.4萬元，如今價格飆升至4萬元以上，漲幅高達67%。葉先生告訴記者，反之觀察保利葉上海所屬的保利地產(600048.sh)，其2015年4月初股價11元左右，如今價格依然在10元附近。

當股市震盪 豪宅升勢更凌厲

其實，從資金流動角度來看，熱錢一直在股市、樓市兩者之間流動，並呈現出蹺蹺板效應，股市低迷，資金跑向樓市，且反過來更加使股價下跌，而嗅覺敏銳的投資者早在去年就伺機減持套現，將資金投入樓市之中。尤其是近期上海豪宅市場的爆發，被認為是股市流出資金的最先收益部分。

不少分析認為，經歷過股市連續的劇跌，不少投資者又開始偏向看得見摸得着的樓市，且從歷史經驗來看，每逢股市震盪，必是豪宅升

溫的時期。

歷史上，2009年至2013年，缺乏資金的股市持續低迷，最後不得不暫停IPO，而股市裡跑掉的資金恰好都轉向樓市，當時的4年時間裡，全國房價上漲50%，而上海房價亦是從2009年開始進入爆發階段，當年一年上漲近14%，而到2013年累計漲幅達53%。



■ 二手樓盤坐地起價，日漲10萬不是傳說。記者孔雯瓊攝

專家：警惕樓市成去年股市翻版

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)相比之前，今年的樓市瘋狂主要集中在線一線城市，投資者利用各種金融工具入市，而且槓桿比例高。有專家指出，樓市大漲背後潛藏着大跌的危機，呼籲要吸取去年股市大跌教訓，及早防範。

刺激樓市措施本為去庫存

中國社會科學院金融研究所研究員尹中立撰文指出，2016年的樓市與2015年的股市有不少類似之處，更相似的是，它們都是人為主導，並非市場的自然選擇：去年刺激股市的初衷是為了提高直接融資比重，改善金融結構，希望通過大規模增加股本融資來降低企業的高負債率風險。今年刺激樓市是為了房地產去庫

存，同樣是為了化解金融風險。兩件事情的政策初衷基本相同。

北上廣深房價已失控瘋漲

有關部門需要高度關注現在的樓市，尤其是北上廣深四個一線城市的房價已經出現失控，在房價已經形成瘋漲的背景，任何刺激房價上漲的言論或政策都會被市場放大，形成正反饋，這就是所謂資產價格的「自我強化」現象。去年的股市就是在兩會之後，在「銀行資金流入股市也是支持實體經濟」、「4,000點是牛市的起點」等言論刺激下，上證指數2個月內大漲60%，創業板指數翻倍漲。

尹中立說，相對於股市來說，樓市更重要。如果樓市出現暴漲暴跌，對經濟的打擊將難以

估計。股市在5,000點時的總市值為60萬億元，與居民的銀行存款接近，而且其中有50%左右是國有股或法人股，與投資者直接相關的市值只有20多萬億。

樓市大跌恐引發金融危機

而樓市的總市值至少在200萬億元以上，是個人投資者持有股市流通市值的10倍以上。從全球經濟史看，幾乎所有的金融危機都是由房地產危機導致的，只要樓市出現大的波動，經濟與金融一定會出現大問題。

要防範樓市出現暴跌，唯一的辦法就是不要讓它暴漲。在一線城市已經出現暴漲的情況下，防止出現暴跌的任務已經十分緊急了。