

## 內地 樓市危局

四之四

「跟搶不用錢的一樣，根本沒時間讓你考慮，」從沙甸魚籃頭般的選房隔間裡擠出來，大汗淋漓的陳先生搖搖頭。此時，在他身邊，一位婦女因未選到合適的房源在現場哭鬧，但幾乎沒人圍觀。因為選中的買房客被置业顧問催促着匆匆奔向下一間：交錢簽約。

### 樓價長期堅挺 「小龍」蛻變「金剛」

這幕場景陳先生似曾相識。在過去的五年裡，他進進出出廈門各大樓盤，買了，又賣了；賣了，再買，倒騰間資產在悄悄升值。但去年，陳先生收手了，因為他覺得，廈門的房價已經是高處不勝寒。

然而，2016年春節後，他身邊的所有人無一例外地議論着「房價又大漲了！」。尤其是進入4月以來，一種「房恐」的氛圍在朋友圈中蔓延，這個城市開始散發出令人不安的味道。

對陳先生來說，這種恐懼是無形的但真實逼仄。短短半年時間內，廈門土地拍賣已接連誕生了數個「地王」，偏遠地段的樓板價已直超廈門核心區二手房價格。無論一手還是二手樓盤，成交價均日刷新紀錄。廈門這個「二線城市」，8月新建商品住宅價格保持連續18個月上漲，同比上漲44.3%，排名全國第一。

曾經的「北上廣深」樓市「四大金剛」陣營，因為廈門的房價長期堅挺和廣州房價的增長乏力，而演變成「深上北廈」新陣營。而就房價而言，廈門在樓市「四小龍」中幾乎一騎絕塵。

### 漲勢瘋狂空前 打破心理底線

被房價衝高和貨幣貶值預期的恐慌裹挾着，不再淡定的陳先生再次「出山」，此次的目的很簡單：錯過這波樓市「大牛市」，就只能在山腳「仰望星空」了。

儘管屬於限購對象，但是，富有實戰經驗的陳先生還是用「非常規方式」擠進了購房圈，並搶到了房源。「單價3.5萬一平方米，比去年同期該地產商另一個項目開盤價高出1.5萬元（人民幣，下同）。搶錢啊！一年沒買房，一套房直接損失100萬！」陳先生歎了口氣。

「你買到就賺到了。就在9月初，廈門限購令剛一出台，海滄一個在售樓盤連夜跳漲4千元！」旁邊的一位沒中籤的購房者帶着羨慕的眼神看着陳先生說道。

「買到就是賺到，」像一句魔咒，更像一句「真理」，在廈門這瘋狂數月中反覆被實踐着放大着，也不斷打破購房客對房價底線的心理預期。

據官方統計，2016年9月12日至9月18日，廈門全市一手住宅成交均價每平方米36,403元，比4月漲幅達67%；比去年同期漲幅約達80%。拿廈門島外海滄馬鑾灣板塊的樓盤來說，去年普遍均價在一平方米2萬元，今年9月已快速飆升至3.5萬元。

如此漲勢，在房價連續十多年只漲不跌的廈門市，也幾乎未曾出現過。廈門的一房難求，是這一輪眾多城市「恐慌性」買房的一個典型縮影。中原地產中心本月11日發佈的數據也顯示，今年前9個月，包括恒大、萬科在內的17家標杆房企合計銷售額達到了1.34萬億元人民幣，同比上漲83%，刷新了歷史記錄。



■廈門某樓盤近日開盤，300多套住宅在幾小時內幾乎被一搶而光。記者米南 攝

### 高位難持續 接盤恐無力



■廈門島外海滄馬鑾灣板塊樓盤，去年普遍均價在每平方米2萬元，今年9月已快速飆升至3.5萬元。記者米南 攝

香港文匯報訊（記者米南廈門報道）央行數據顯示，2016年內地單季度房貸新增超萬億，90%居民貸款來買房。房貸佔居民戶中長期貸款比例一路攀升，到2016年上半年已超過90%。其中廈門市截至7月31日，全市住房公積金貸款使用率為123.52%，超貸率全國第一！

陳先生憂慮，槓桿資金的推動讓樓市貸款資金體量愈加龐大，房價或能持續攀升，但這種勢頭能持續多久？

他計劃兩年後將新房出售。「關鍵是，兩年後還要預估50%的投資收益，我買入時每平方米3.5萬，出售均價大約要5.3萬！在廈門島外非核心區，這樣高的價位，將來又會有一大堆新盤冒出來，誰會來接盤？」陳先生之前的興奮被冷靜的分析瞬間澆熄了。「但是，不買房，難道存銀行貶值？」他反問記者。

### 一半上市民企 利潤「斷崖下滑」

與陳先生一樣有着人民幣貶值和通貨膨脹預期的投資者還不少。廈門某大型衛浴製造商老闆陳先生抱怨說，他的工廠投資數千萬元，員工近千名。近年由於國際需求下降，產品利潤率越來越低。儘管工廠還正常運作，但辛苦一年純利潤也不過千萬，還不如廈門市內的一套豪宅。

「今年初經不住家人的勸說，為了存款保值，我在廈門島內買了兩套大房子。現在每平方米漲了10,000多元，算下來已經『掙』了500多萬了。」

房價瘋漲的同時，財報數據顯示：今年上半年，除去新上市的5家公司外，廈門14家民營上市公司中有7家淨利潤出現了「斷崖式」下滑，佔總數的一半。同時，上市公司的負債也在快速增加。今年上半年，當地36家上市公司的總負債高達2,391億元，與去年底相比，負債增加了498億元，增幅高達26.35%。

# 恐慌瀰漫 深圳廈門陷「買到就賺到」魔咒

# 憂漲更憂跌

香港文匯報訊（記者米南廈門報道）如今，在福建廈門，想買一套房子，不光要掙錢，還要掙命。9月25日，廈門某樓盤開盤，300多套住宅在幾小時內幾乎被一搶而光。資深投資客陳先生「幸運」地搶到了一套97平方米的複式住宅。說到「搶」，一點兒也不誇張。他在20平方米的選房隔間裡，與首批數十位中籤者比眼力、比速度、甚至比體力，只用了

不到一分鐘就「秒選」了一套。雖然房價漲勢空前，但全城猶如陷入「買到就賺到」的魔咒，一種「房恐」的氛圍在朋友圈中蔓延。

■福建福州市民從一處正在建設中的房地產樓盤旁經過。資料圖片



### 同時供三樓 崩潰發惡夢

香港文匯報訊（記者李昌鴻深圳報道）在深圳從事傳媒行業的胡先生五六年前開始買入第一套房，獲得甜頭後，先後再購入兩套房。同時供三套房，需向朋友借錢、透支信用卡還貸，巨大的壓力讓他幾乎崩潰，有時在惡夢中驚醒，深怕房價暴跌。

#### 借錢透支還款 拆東牆補西牆

胡先生最初以媽媽名義在龍崗中心城買了一套100多平方米的新房，當時每平方米僅1萬多元，現在已升至4萬多，上漲了三倍。

因看到投資買房帶來巨大的甜頭，三年前他在羅湖又買了一套70平方米的小戶型二手房，價格每平方米3萬元，當時用自己名義買，總價210多萬，按揭七成30年分期還款；該房目前價格在350萬元，漲幅達66.7%，現在每月4,000多元租金收入可幫助按揭還款。

去年上半年，他看到蛇口一處新樓盤售價僅4萬元，感覺其升值空間很不錯，儘管供房壓力已很大，但感覺供求關係緊張，只有買房才能快速使資產升值，於是便以太太名義購買一套80平方米的房產。

他在龍崗的房子按揭目前才基本還清，但是羅湖和蛇口兩套房月供高達4萬元，他每月要向朋友借錢和透支信用卡湊1萬多元，拆東牆補西牆的，壓力巨大。如今，煎熬一年人都接近崩潰了，但看到蛇口房子價格漲到6萬至7萬多元，心裡又高興起來，感覺所有壓力都值得。



■由於去年以來深圳房價暴漲，許多投資者紛紛爭購房，以獲得更好的收益。記者李昌鴻攝

#### 租金回報雖低 對升值有信心

胡先生興奮地告訴記者，再過半年蛇口的樓盤交樓，他打算裝修出租，一個月5,000至6,000元的租金收入緩解按揭壓力。雖然相對於他320萬元購房款，年租金回報率僅1.8%十分低，但胡先生強調升值潛力高。

不過，他也有些擔心，深圳高漲的房價哪一天要是大跌了，他便承受不了巨大的衝擊，因此，有時晚上做夢都驚醒，害怕萬一房價暴跌帶來巨大的損失。但他又自我安慰，即使房價大跌，也只會令他投資收益大幅縮水，應該不會虧蝕他購房的本金，這樣他心裡又多了一分寬慰。

### 價格直逼港 港商不敢買

香港文匯報訊（記者李昌鴻深圳報道）港商深圳東捷運通董事長黃鵬告訴記者，他一直看好房產的保值功能，每次買房都是一次性付款的。但近年深圳房價直逼香港，他坦言已不敢再投資房產。

2002年，黃鵬在羅湖購買第一套100多平方米的新房，每平方米才6,000元，現在已上漲了六倍多。後來他於2004年和2007年分別在福田和布吉買了兩套房，

其中布吉的新房價格僅近4,000元，兩套房價格均上漲了五六倍。因看好惠州房價，他於2012年在淡水購買了一套大戶型房產，而東莞今年以來房價暴

漲，他便於7月在東莞大朗購入一套95平方米的新房，每平方米1.5萬元，總價145萬，現在已升至2萬元了，房產收益短短幾個月大漲33.3%。現在他除了深圳一套自住外，其他兩套都用於出租，由於當時買得早，現在可以出租每月有數千元，回報率有10%以上。

不過，他認為目前深圳房價太高，羅湖和福田一套100平方米的房子要價高達500萬至700萬元，出租年回報率僅1%—2%。深圳房價正在與香港慢慢接近，價格明顯虛高，高得他不敢買，一則按揭壓力太大，又擔心房價大跌帶來很大的損失。



■港商黃鵬表示，現在深圳房價太高了，而房租回報率又低，不敢再投資。

記者李昌鴻攝

### 一半海水一半火焰

從去年底延燒至今的這波樓市漲價風暴，幾乎是「一半海水一半火焰」，怕踏空者有之，奮不顧身搶進者有之，冷眼旁觀者亦有之。「房恐」情緒不僅帶來社會的躁動和不安，亦帶來清醒者的警覺與反思。

樓市這鍋沸水是要燒乾了，還是暗流湧動在蓄積更大的能量？廈門樓市泡沫已經出現。這可能透支市場需求，也帶來更大的不確定隱患。廈門當地一名房地產開發商說。由於土地成本高企，廈門房價不會出現下調，但成交量下降的勢頭已不可避

免。一旦市場成交減少將對高價地項目帶來巨大考

驗，同時也是廈門樓市瘋狂過後須付出的代價。廈門的最大優勢是環境，但環境資源不能過度利用。「目前廈門的房價已經過高，遠遠超越了其城市的產業發展和收入水平，過高的房價反過來會影響到城市的產業結構，不利於人才的流入和實體產業的發展。」廈門大學經濟學院經濟學系副教授丁長發說。

「樓市啊滾滾癡癡啊情深，聚散終有時；留一半清醒留一半醉，至少夢裡有房追隨；我拿接盤賭明天，你用買房換此生，歲月不知樓市多少的憂傷，何不瀟灑走一回！」有人調侃道。

■記者米南