

学者以普通购房者身份半年走访全国逾百楼盘调查发现

# 八成以上购房者为炒房客

一位经济学者,以普通购房者的身份在半年内走访全国逾百楼盘,饱览售楼小姐的热切和冷眼,炒房客的购买亢奋与真正有住房需求的看房者望价离去的背影。他通过反复交谈,索价离奇的缘由,真相浮出:楼市已成投资者击鼓传花的盛大游戏,真正的需求者似乎稍具实力才勉强有成为看客的资格,然而游戏参与者愈众,传递速度愈快的背后,也有投资无门的困扰。

## 究竟谁在买房?

赖伟民,一位专研企业战略的经济学者,近几年他在为企业主授课的时候,被“学生”问及最多的问题竟无关企业发展、决策。“他们都在问,该投资哪儿的房产,何时出手?”

赖伟民接触的人,要么“用一辈子的工资也买不起一套房”,要么关掉不再赚钱的工厂将资本疯狂投入房地产市场。“如此矛盾。”赖伟民因做课题长期在南方,作为一名有居住需求的普通购房者关注杭州商品房已久,迟疑出手却又遭遇2009年下半年的房价飙升。“为自己,也为身边人,我要实地看看,到底谁在买房?”

## 购房自住者遭遇冷眼

2009年7月,武汉一处在售楼盘,刚刚展开调研的赖伟民接连遭遇了售楼小姐的热切和白眼。“一进门对方迎上来,热情询问、推介,随后知道我是买房自住,顿时冷淡。”这年头,买房自住的都是少钱的人,投资购房者才受追捧。

之后,赖伟民每到一座城市授课,总要选择市中心及郊区各一两处楼盘深入采访。“我把自己的住房需求复制到各处,与卖楼人攀谈,与



房人讨论,了解他们的心理动态,为找出楼市根源和关键。”

持续长达半年、几乎遍布所有省市的调研,一个事实被推近赖伟民的眼前:掏钱的购房者八成以上做投资。真正有居住需求来看房的,面对高得离谱、涨得凶猛的房价,总是选择观望或放弃。”

## 击鼓传花的最后一棒

投资购房者同样对有真正需求的看房人“不屑”。“我很清楚,廉租房和经适房解决不完居住需求,而绝大多数有居住需求的人根本买不起房。”与赖伟民交谈中,就有投资者坦言:“我买房不是卖给他们,是卖给其他投资者的。”

有眼光的人迅速投入房产,见涨出手;之前有闲钱却观望的人此时蜂拥而上,看涨再转手。赖伟民看到,中国的楼市已成投资者击鼓传花的游戏,在房价连涨、愈买愈涨的热闹情境下,投资者伴随催快的鼓点而疯狂,相信自己手里绝不是最后一棒。

有购房者言:“大家都是投资的,早晚要卖,谁会愿意房价下跌一块儿套牢?地产商和地方政府更乐于见涨。”

售楼处的另一面,赖伟民看到很多有真正居住需求的看房人,面对眼前房价无奈选择了放弃。“他们稍有积蓄,不敢轻易出手,一迟疑房价又涨,只得继续观望。”今年1月最后一次探访浙江海宁楼市,赖伟民碰到的一位看房人,口中念叨着退出售楼处:“再等等吧,国家今年要出政策

了。”而售楼处外,更多有居住需求的人凭借一辈子的积蓄,也不敢进来触摸一下有关房子的梦想。

## 如何实现“居者有其屋”

有投资者断言:“房价不会涨到头,闲钱终会回到楼市,因为没有其他更好的投资渠道。”赖伟民与八成都多的投资购房者交流中,听到最多的,也是“不买房子没有什么可投资的,总不能把钱存银行贬值吧”。

“企业越来越不好赚钱,企业关闭工厂转向投资需求。”赖伟民认为,这些人的确对投资渠道不畅的困境。“国债赶不上通胀,外币、期货高风险又难懂,股票、基金常被忽悠,资金没有出口全压在房地产。”

赖伟民提出,解决中国楼市问题首先要解决实业投资环境的问题,让企业主赚到钱并提高员工收入;其次要为百姓拓宽投资渠道,公平解决财富二次分配的问题。

要实现绝大多数人的“居者有其屋”,赖伟民说:“在中国文化下,住房提升幸福指数,幸福的民族能有所作为。”

## 对话摘录

**售楼员:**  
现在有几个买房自己住的?

**对话一:**2009年7月,武汉某大型楼盘

**谈话对象:**售楼小姐

**问:**你们楼盘很火爆,一定做了很多广告吧?

**答:**哪里,我们这儿大多是回头客,买了一期、二期又买三期。还没开盘,老客户就把房订得差不多了。

**问:**他们买这么多房子干什么?  
**答(很不屑):**这个你都不知道?投资呗!现在有几个买房子自己住的?房价还要大涨,买房比什么都划算。可惜我没钱,要有钱我也要多买几套。

**购房者:**  
我买房是卖给其他投资者的

**对话二:**2009年11月,杭州某楼盘  
**谈话对象:**某购房者

**问:**你一下买两套房,这里的房子真这么好?

**答:**现在只要是房子都好,不管哪里的房子。我这两套,过不了多久净赚至少几十万。

**问:**这这么有信心,你是专业的炒房客吗?

**答:**不是,我原来办厂,现在生意太难做。我把厂关了,几年积蓄总不能放到银行里贬值吧,所以就投资几套房子了。像我这种情况我们那里多得是。

**问:**不怕房价下跌吗?

**答:**下跌?绝对不可能!只会上涨!现在买房的,都是投资的,早晚要卖,谁会愿意房价下跌大家套进去。地方政府、开发商、购房者,都希望房价涨,所以房价只会涨不会跌。

**问:**这样涨下去,总有到头的时候呀?

**答:**房价上涨不会到头的,大家不管从哪个渠道挣到了钱,最终都会放到楼市上来,因为没有其他更好的投资渠道。所以大家都会选择买房,一起把房价抬高,区别只是谁先看清楚这一点。

**问:**房价越来越高,真正要居住的人买得起吗?你的房子最终卖给谁呢?

**答:**我买房来不是卖给他们,是卖给其他投资者的。

据《北京青年报》报道

## 三大机会当前 航天军工板块将成下一热点

据《新快报》消息 随着“两会”会议的开幕,市场对“两会”相关热点的关注程度也步步高升。一号提案引发了低碳受益板块的火爆行情,紧接着低碳板块的崛起,还有更多的热点会随着两会的召开逐步走强。在结合六大新兴产业的转型升级方向之后,有分析认为,军工有望成为两会讨论的又一大热点。航天军工板块既具备着科技板块的新兴产业特点,大飞机概念,也具备着传统产业的整合预期。值得一提的是,航天军工板块近期也表现活跃,如航天机电、中航科技、中国卫星、北方创业、西飞国际等。

2010年是国资委给央企重组划定的时间表当中的最后一年,在这一年当中,作为央企的主要力量之一,军工企业的重组大戏应当是市场重点期待的。军工股的重组行情中,一航二航旗下的上市公司是热点之一。在一航二航顺利合并之后,两者之间的功能和资产整合的步伐必将加快,涉及这个概念的上市公司重组几率必然较

大。可以关注的上市公司包括一航旗下的中航光电、哈飞股份等。央企重组的第二个热点是资产注入,其中包括以中国航天控股工业集团公司为实际控制人的几家上市公司的资产注入机会,例如航天信息。

另外,我国今年将全面开展大飞机研制的初步设计工作。这一工作的展开对于我国目前航天技术民用化的进程来说,具有里程碑式的意义。在大飞机制造方面,受益的个股大致包括哈飞股份、洪都航空和贵航股份等。

同时,在近期管理层新近提出的新兴产业中,航天技术也被列入扶持范围。两会之中,关于新兴产业的关注必将推动军工板块的行情。同时,两会之后有望推出新兴产业的扶持政策。这类个股中,可以重点关注受益于空间站发射的航天科技,受益于火箭导弹技术的航天机电等。总而言之,三大机会跟前,军工股在两会行情当中的表现必将丰富多彩。

## 男性产品真能二次发育大曝光

美洲专家研究证实,通过锻炼男性性器官肌肉,让肌肉体积变大,器官就会出现增大增粗的迹象,如同健美运动员通过锻炼使得肌肉发达的道理一样,也将亚马逊

人的一个千年古方公布于世,据了解该产品没有疗程,终身只需1套,增大增粗只需30天,美洲法宝值得一试。

电话:(0471)6923969

## 创业板公司逢高送转必先停牌 或藏套利模式

据《证券时报》消息 董事会讨论年报和年度分配预案当天停牌,被投资者广泛认为是创业板开启之后的一个制度性亮点。不过,根据已经发布年报和分配预案的创业板公司情况来看,似乎出现了资本公积金10转增10就事先停牌,低于10转增10就不必停牌的现象,而这一现象潜藏着可能的套利模式。

汉威电子昨日公告称,公司定于今日披露2009年年度报告,并召开董事会讨论2009年年度报告及摘要等若干议案,内容涉及2009年利润分配预案及其他重要事项。为维护广大投资者的利益,公司董事会特向深交所申请公司股票昨日停牌,并于今日开市起复牌。

类似的停牌商议分配预案的公告在创业板已多次见到,根据WIND数据,截至3月3日,已经发布年报的创业板公司共有7家,其中有5家公司公布了类似于汉威电子的上述停牌公告,巧合的是,这5家公司不约而同地推出了包含资本公积金“10转增10”在内的高送转方案。而没有停牌的两

家公司的分配方案中则没有这一内容,其中钢研高纳的分配预案是每10股派0.8元;福瑞股份分配预案是每10股派3元。

创业板历史上第一家年报来自同花顺,该公司在1月25日发布停牌公告称:公司定于1月26日披露2009年年度报告,公司股票于1月25日停牌,1月26日即披露年报的当日复牌。公司已于1月23日召开董事会讨论2009年年度报告及摘要等若干议案,内容涉及2009年利润分配预案及其他重要事项。”

当时有分析指出,同花顺召开董事会审议2009年利润分配预案是1月23日,处于周末时段,而1月25日(周一)的停牌是为了防止周末的董事会内容在25日这个交易日被提前泄露,引起二级市场波动。创业板推出以来,无论是监管层还是上市公司本身都非常重视防止二级市场炒作,同花顺作为创业板首家披露年报的公司,如此谨慎显然符合监管层的指导思想。

不过,这份谨慎似乎只存在于“高送转”的创业板公司之中。钢研

高纳和福瑞股份没有推出“10转增10”的分配预案,其10派0.8元和10派3元也称不上是“高送转”,因此也就没有进行事前停牌。对此,有分析人士指出:“一个公司的分红预案有个酝酿的过程,但拍板定案是在董事会,所以实行在董事会当天停牌的制度确实有助于抑制二级市场对高送转概念炒作。不过,假如只有高送转才申请停牌,似乎反证了高送转在送上董事会会议桌面前就已经基本确定了。如果真是这样,那即便停牌,高送转的消息也有可能早已泄露出去了。所以,如果要求所有创业板公司都停牌,效果可能会好一些。”

而一位长期跟踪创业板的业内人士也表示:“如果真是高送转就停牌,那很多投机者可以在年报发布前两天买入公司股票,如果第二天停牌,那说明肯定是高送转,如果没有停牌,则仍可以通过继续交易的二级市场抽身而出。”

到目前为止,预先停牌必现“10转增10”的规律在创业板仍然存在,汉威电子今日的董事会仍将决定这一规律是否会延续。