

前不久连续的股市大跌,把人跌蒙了。上证综合指数从6月中旬5178点的高位,在短短三周的时间里最低跌到3400点以下,累计跌幅超过30%,几乎是跳崖式的下跌,让许多使用杠杆的融资盘爆仓面临被强平的厄运。为了筹集保证金“续命”,一些人开始将手里的房产以大幅低于市场价的方式挂卖在中介门店;还有不少已经签订购房合同的买家,开始考虑延迟付首付或是索性退房,甚至不惜舍弃定金。

虽然最近股市有所回暖,但专家预计,“疯牛”式的暴涨或已不再,伴随着股市的消停,进入7月,楼市的快速成交也开始放缓,尤其是北京、上海、深圳的一些依赖高净值人群的豪宅,也开始变得难卖起来。



低价卖房“补仓”仅是个例 股市暴跌让退房现象开始出现

## 股市退烧 楼市降温

### 股市大跌 并未引发大规模卖房护盘

股市与楼市这对好兄弟,再次上演着荣辱与共的好戏。

6月15日以来,股市暴跌,上证综指从5178点高位直接坠落到3500点之下,下跌幅度超过30%,两市总市值蒸发超过20万亿元。

7月初,一些二手房网站开始出现一些特殊的房源,“炒股赔了要变现,业主直降50万”,吸引了大量希望淘便宜房的买房人。

在网络上,最先爆红的降价房,是位于石景山鲁谷紫御国际

的一套170平方米的三室两厅,该房源不限购售价380万。记者从该房源预留电话的经纪人处了解到,“房主自己挂出房源的时候说过,的确是在股市中赔钱,需要急售房产套现资金。”而中介统计的公开信息显示,紫御国际小区目前均价大约在42780元/平方米,远高于挂牌房源的均价。

无独有偶,类似的情况还出现在西直门的今典花园小区,一套82平方米的全南两居室,最新报价380万,而在小区内同样一

套76平方米的西北向两居室,挂牌价就达到405万元,两套房源的均价相差近7000元/平方米。

造成这些特价房频出的原因,真的是因为股市大跌,需要靠卖房回补吗?事实上,据记者走访了解,不少特价房之所以比小区的均价便宜,主要是由于户型朝向不太受欢迎,并且多为不满五年,且不唯一的房源,需要交纳更高的税费,因此在房价上商量的空间更大。

根据链家市场研究中心统

计,上周北京二手房住宅成交均价为34754元/平方米,只小幅下降了0.3%。近期内成交均价也始终在34000-35000元/平方米的区间内波动,并没有因为股市暴跌贱卖房产而导致成交均价下滑。链家市场研究中心李巧玲认为,据经纪人反映,炒股亏损急需套现的特价房近期的确有一些,但数量上少之又少,并不会对市场成交价格造成明显影响。相反,业主惜售情绪增加,在售房源减少是二手房当前的主要特征。

### 财富缩水传导至楼市 买房出现退订现象

对于股市和楼市的关系,业内流行的看法是“跷跷板”理论。楼市低迷,楼价下调,社会资金流进股市推动股价上涨;相反,楼市热,房价涨,资金跑向楼市导致股市低迷和股价下跌。

但在这轮股市行情中,短期内的暴涨和暴跌,似乎打破了上述循环。而且,由于杠杆的上述作用,导致许多投资者在暴跌后面临融资盘被强平的压力,不得不动用更多场外资金(原本的购房资金)救火。

“6月底以来,我们已经遇到多位客户主动放弃定金,暂缓购房,仅天通苑就有三单。”天通苑区域我爱我家门店经理透露,

被抛弃的定金额度从5万到20万不等,按照这些购房者的计划,近期就要签订买卖房产的合同,然而下滑的股市导致购房者资金大量缩水,买房计划不得不取消。

位于大兴区的某商住LOFT项目的一位销售人员表示,股市暴跌时,就有已经订房的客户选择了退订,将钱转进股市,以避免平仓。

该销售人员透露,这位购房者交了5万元定金,购买一套73平方米的LOFT公寓,按照双方的约定,上周就要签订买卖合同。“但上周一,我们就接到客户的电话,取消这笔交易,原因是

资金被股市套牢。”该销售人员透露,除了购房人不惜放弃定金,临时变卦外,还有些意向客户是暂停了购房计划。而对于已经付了首付的客户来说,有一部分被股市套牢的不得不由一次性付款转为贷款,甚至有个别购房人在寻求将所买房源调换成小户型的可能。

“部分购房者确实是因股市被套出现资金问题,原准备在股市高位套现买房,结果没来得及跑路一步步被深套。”业内人士透露,这波牛市行情最大的特点就是利用杠杆炒股,很多人在场外通过民间借贷或银行融资后又去场内从券商处配资,一旦被

平仓,财富缩水、资金出现问题后就难以负担购房资金。

实际上,不止是在北京,据某上市券商房地产资管人士透露,目前在上海、深圳、重庆都出现了退房现象。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,股市暴跌后,越来越多的人想要逃离股市,拥抱楼市,但也有些人有心无力。具体表现为,过去三周股市急跌,导致很多人的财富急剧缩水,甚至三周之前原本打算购房,甚至已付定金的人,也因为资金缩水,而不得不重新考虑购房事宜。他们不一定放弃购房,但可能会控制总价,调换户型。

### 焦虑的豪宅 恐受股市拖累

此前,股市曾被认为是吸金石,吸走了楼市的资金,但实际上今年的股市、楼市却是“同步共振”的,许多项目尤其是高端豪宅的买家不少都是从股市获利套现的,这直接导致上半年豪宅成交创下新高。随着下半年更多的豪宅加入战场,股市却迎来了深度回调,让豪宅的日子也有点不好过了,开始为寻找购房人而焦虑。

北京顶豪项目龙湖西宸原著流传着一个故事:在A股5000多点的时候,一位客户把计划继续加仓的钱,用来买房子送给太太做生日礼物,从而避免了巨额损失。

西宸原著开盘前,就面临一个和股市“争”客户的问题。北京龙湖称,在设计多种股市可能模拟模型后,得出一个关键结论

和策略:A股年内不会超过6000点。因此必须在股市上涨阶段开盘,这是造富阶段,肯定比下跌阶段好。

西宸原著在6月12日取得预售证后,很快开盘。6月30日,龙湖宣布,共销售30套、10个亿,销售均价约为16万元。这中间半个多月,经历了股市的最初下跌阶段,所幸并未影响到客户的买房行为。

一位知情人士对记者表示,西宸原著的定金最初是100万元,后来提升至200万元,但开发商仍感觉不安全,便采用了顶级豪宅罕见的快速成交,快速签约的方式,在股市暴跌前走完了程序,有效地避免客户流失。最终如果不是已经签约并付了首付款,不少豪宅客户很可能因为股市的大幅跳水,而放弃购房。在

几千万甚至上亿的购房款面前,百万元的定金就显得不那么重要了。

不仅如此,对于豪宅市场来说,更可怕的是下半年将有更多的超10万元项目加入竞争,包括取证价格22万元/平方米的中粮·瑞府,每套亿元起的华润·北平府,售价超10万元的东山公寓等等。在豪宅客户上半年已经被消耗了不少的前提下,留给其他项目的空间不多了。

而股市再次成为可能创造大批新贵阶层的“梦想之地”。一位顶级豪宅项目的操盘手私下对记者表示,今年股市对楼市的影响,很大一部分是体现在高端市场和豪宅产品上。以他操盘的项目为例,占比相当大的买房人都是创业板、中小板的中、大股东。这些人多为

80后,所创立的公司上市后,赶上了这波大牛市,每股的价格由最初的几十元,十几元钱,迅速炒高至几十元,甚至上百元,不少人都选择了在高位减持手中的股票,直接获利数千万元甚至上亿元。暴发的财富增长,最终经过重新配置,流向了更保值,安全性更高的顶级豪宅市场。这也是为什么北京超10万元/平方米的豪宅新增了上千套,但仍能被强大购买力消化掉的重要原因之一。

通过股票获利,再通过房子实现保值,成了不少中产以及富豪新贵的资产配置方式。股市大跌后,在近日出现了明显反弹迹象,豪宅项目也寄希望于牛市并未离去,这样股市创造的财富就有可能继续支撑顶级豪宅的销售。

### 下半年豪宅不容乐观

今年上半年,一线城市高档住宅市场成交活跃,甚至单价10万级别的豪宅成交套数,也创了历史新高,远远高于过去几年平均销量。但这还仅仅是开始,下半年里更多的超过10万元每平方米的项目入市,将把这个曾经神秘的,不为人知的顶级豪宅市场,暴露在公众眼中,并引向惨烈的白刃战。

杨红旭就向记者表示,据他了解,近几个月的豪宅购房者,他们的股市风险防范意识远强于多数普通投资者,很多人在4000点左右时已经减仓或清仓,然后购房。股市的财富效应,以前部分先知先觉、不贪不骄的大户提前离场,是导致近几个月一线城市豪宅成交热的重要原因之一。但同样由于股市的大暴跌,导致豪宅在下半年的形势不容乐观。

对此,许多超过10万元的豪宅项目不得不通过修炼“独门秘籍”的方式,应对即将到来的白刃战。位于东四环的东山公寓,刚刚在6月份取得预售证,均价11.37万元/平方米,作为北京早几年的知名豪宅东山墅的二期,东山公寓虽然所处朝阳公园板块,位置十分优越,但却并不缺少竞争对手,包括同一板块的泛海国际,以及不远处的融创·北京壹号院等。为此,东山公寓项目不得不在精装修上寻求与竞争对手更多的不同,项目负责人表示,项目特意从德国请来设计团队设计户型,并且所有装修材料都是德国进口,在打造精装修时,也是德国的工人飞到北京,亲手参与装修。

此外,位于中央别墅区的金地·中央世家也打算在近期入市,虽然中央别墅区许久未有新的低密度土地供应,但金地·中央世家在区域内同样不缺少竞争对手,包括均价22万元的中粮·瑞府,以及万科的观承别墅等,为了在激烈的竞争中取得开门红,金地·中央世家就采用高举高打的方式,户型全部主打独栋类别墅的设计,房源为600-800平方米的大户型,仅花园面积就约为200-300平方米,每户占地面积达一亩地。

业内人士认为,虽然各个新盘豪宅项目,都在苦练自己的核心优势,但由于股市暴跌对楼市的负面影响,以及房企在6月份冲击半年报的原因,导致诸多大型房企都拼得很凶,也部分透支了7月的销量。在这种情况下,7月成交量尤其是豪宅的成交要继续维持在高位非常困难,下跌几乎是必然的情况。(据北京青年报)