



楼市资讯

## 土地市场 出现回暖迹象

近期“回暖”的不止住宅销售市场，数据显示，曾经一度“冷清”的土地市场也在“回暖”，久违的“地王”现象再度出现。统计显示，继广州、武汉上周传来“地王”消息后，9月8日，上海、厦门等地土地市场再度上演“争夺战”，九龙仓48.28亿元拿下黄浦江沿岸宅地王，楼板价超过3.5万元/平米；合生创展以14.51亿元拿下三林集镇宅地，楼板价超2万元/平米；而招商地产在厦门经过119轮激烈竞价，挫败保利以10.25亿元将集美商住用地纳入囊中。

### 土地市场热闹非凡

数据显示，从整个8月份情况看，重点城市一手住宅成交均出现大幅回升，总体增幅在三成。一线城市中，深圳反弹幅度最大，环比7月有八成的增加，杭州环比增长了近七成，广州次之，增幅在五成，京、沪两地约增加了两成半；二线城市增幅最大的是成都、武汉两市，在四至五成。

各地住宅市场继续延续着反弹势头，而土地市场更是热闹非凡，短短两天内接连在上海、广州和武汉三市拍出新地王，久违的“地王”再度出现。9月1日，上海松江广富林低密度住宅用地2-5号以16488元/平米的楼面价成交，刷新该区域新单价地王。9月2日，广州番禺中心南区4-2地块被广州城建以楼面价7282元/平米取得，番禺地王再度被刷新。此外，万达将武汉东湖中央商务区核心地段2幅商住用地收入囊中，47公顷的土地总价达76亿元，成为该地区新的总价地王。

### 市场升温原因多多

那么，是什么原因促使土地市场再热？中原集团研究中心高级经理刘渊认为，土地市场的升温与近期住宅市场成交的回升令开发商对后市预期开始乐观有着密切关系；而各地政府为完成今年供地计划供应放量也为“地王”的诞生创造了条件。最为关键的是，近期住宅市场的成交回暖以及销售回款增加已经令开发商资金状况有所好转。以万科为例，近期披露的公告显示，8月销售金额超百亿，较去年同期增加了149%。而仅8月份就在深圳、长沙、福州、沈阳等地购入商品住宅用地166.5公顷，购地金额高达78亿的万科似乎在拿地行动告诉市场“不差钱”。

此外，房企在融资方面也有利好消息出台。9月5日，保监会出台了《保险资金投资不动产暂行办法》，该细则是对一个月前颁布的“令险资进入不动产合法化”等相关条例的进一步细化。数据显示，截至2010年6月底，保险业总资产为4.52万亿元，按规定的投资上限10%计算，预计可投入房地产领域的资金高达4520亿元，约占2009年商品房销售金额的10%。此笔巨资的入市，对于常规渠道融资受限的开发商来说，无疑是一利好消息。

(据《北京青年报》)

# “限购令”下打“擦边球”： 投资客借亲朋身份证炒楼

今年出台的系列楼市新政被称为“史上最严厉楼市调控”，9·29新政出台后，各地也陆续出台了限购令等其他地方性政策，购房的门槛大大提高，二套房贷全面提高、三套房限贷、外地人限贷……

尽管新政非常严厉，但是近段时间以来，民间的各种应对新政的怪招也是层出不穷，包括借用他人身份证购房、抵押旧房贷款甚至是假离婚等方式都开始涌现。

## ◆ 本地购房者怪招：抵押旧房摆脱第三套“限贷令”

“限贷令”政策：第二套房的首付一律提高到五成，利率通通上浮1.1倍，而第三套房的商业贷款已叫停，不少想贷款购买第三套的消费者都觉得买房无望，但是有一些对于银行运作比较了解的购房者却想到了用第一套房或者第二套房做抵押贷款的方式来解决资金问题。

某银行的个贷部经理告诉记者，既然是买第三套房，一般来说这些客户手上已经有房子，只要没有债务就可以向银行申请抵押贷款。

不过，该人士同时也指出，现在在抵押贷款的用途管理十分严格，

部分银行甚至封死了抵押贷款用于购买第三套房的途径。这导致一些客户虚拟贷款用途，如用装修、经营等其他个人贷款用途来获取贷款。

通过抵押第一套房或者第二套房，不仅可以筹措购房的资金，而且一次性付款后通常可以获得额外一个点的优惠，以200万元的房子为例，就能额外优惠2万元，也比较划算。还有一些银行推出一些创新贷款产品，抵押贷款利率不用上浮，这样一来，通过抵押贷款套取购房资金，可以取得三重好处，现在已经有不少的三套房买家都采用这样的方式购房。



## ◆ 投资客怪招：借亲戚、朋友身份证炒楼

佛山人黄姨是“骨灰级”的房地产投资客，从10年前就开始投资房地产，这些年赚了不少钱，名下目前还有不少商铺、住宅、公寓，她告诉记者：“早在政策出台前，我就已经开始用其他人的身份证来炒楼了。”

“我的侄子侄女七八个，他

们在短期内也都没有买房的打算，所以我会跟他们的爸妈商量好，借用他们的身份证买楼，每次赚了钱就给他们封个利市。用他们的身份证买房都是首次置业，首付可以做到三成，其他都用贷款。这样一来，资金的回报率是相当高的。”黄姨说。

据了解，在专业炒家当中，有不少人都用他人的身份证来炒楼，他们借用的身份证多是自己的亲戚或者朋友的。

但业内人士也提醒说，用他人的身份证来炒楼，依然存在不少问题。对于炒家来说，因为产权证上毕竟是其他人的名字，若是他人反

悔或者觊觎炒楼客的财产，打起官司来，对炒家来说，还是非常麻烦的事情。而对于借用身份证的一方来说，若是政策持续下去，他们自己想要买房的时候，会因为已经有贷款记录而无法享受优惠的首付和利率，到时候也只能自食苦果了。

## ◆ 外地购房者“怪招”：补交税款摆脱“限外令”

近期也有不少购房者想了一些偏门的办法希望摆脱“限外令”。

购房者小玲无奈地跟记者说：“我和男友今年9月底看中一套二手房，总价80万元的小三房，我们很喜欢，所以给了业主5万元定金，‘十一’我回老家甘肅了，准备‘十一’后等银行上班了再办理合同以及贷款等相关事宜，结果‘十一’期间中介告诉我，新政在9月29日出台，像我这样的外地户口，加上

我们公司总部在广州，不能提供一年纳税和社保证明，银行是不会贷款给我的，所以要么付全款，要么只能掂定。我和男友毕业才工作3年时间，本来钱就不多，即使爸妈给点支持，也没法凑到80万元那么多。若看着5万元白白打水漂，我们也是心疼。所以就一直拖着，后来中介给我们支招，让我们找家佛山本地的小公司，将身份做成该公司的员工，然后去补交去年的税款，这样也许可以过关，我们现

在也正在想办法。”

记者也采访了一位中介公司的负责人，该负责人告诉记者：“‘限外令’对于外地投资客来说，其实作用并不是很大，因为外地投资客多是一性付款，但是对于在佛山工作生活的外地购房者来说，这个政策影响蛮大的，我们手上有七八位这样的客户，我们现在也在想办法，看看有什么方式可以通融一下，补交税款这样的方式显然是在打擦边球。”

“限外令”政策：9·29新政再次重申了“限外令”，对不能提供当地纳税证明或社保证明的外地居民暂停发放住房贷款，该项政策在佛山也落地执行。

不少大公司在佛山的分公司或者办事处，是由北京、广州等地的总公司发放薪水，包括纳税和社保都是缴纳在总部所在地，所以无法提供佛山的纳税和社保证明，这批购房者在佛山也是有一定的数量。

(据人民网、广州日报)

## 相关链接

### 什么叫“打擦边球”？

擦边球，是乒乓球术语，指球打在球台的边缘。实际比赛中擦边球分两种：一种是球打在球台上沿判得分，一种是球打在球台下沿不能判得分。

现也喻指在谈话或行动时回避锋芒和主要的问题或把做在规定界限边缘而不违反规定的事比喻为打擦边球。也喻指存在侥幸心理，想靠运气来取得成功。通常情况下，运动员不会特意去打擦边球，因为球

员不可能把球的准确落点计算出来，多多少少会有一些误差，所以他们不会特意去打擦边球。但是大家经常可以看到乒乓球比赛中出现擦边球的镜头，所谓擦边球，就是球的落点打在了球台子的边缘上，使球改变了正常的运动方向，或是球在下降的时候碰到了球的台案，而直接落地没有反弹。通常这种情况都是击球运动员和接球运动员所无法提前想到的。

