

从2003年开始,中国楼市“只涨不跌”的神话从未打破。虽然2008年曾经历“阵痛”,但2009年后房价的报复性上涨,让许多购房者忘记了“断供”、“退房”业主们的辛酸。但就在今年中秋节,连续从每平方米2.68万元一路跳水至1.4万元的“京城第一降”——京贸国际城,引发了先期购房者们的一场维权行动。而当两名维权者被公安机关刑事拘留时,许多人才明白,没有人会兑现当初“只涨不跌”的承诺,现实的维权变成了一场闹剧。

对于国家坚定的楼市调控政策,这场风波似乎只是推倒了第一张多米诺骨牌。如果楼市“拐点”真正来临,你的心理准备好了吗?

维权变“血案”

在北京工作7年多的王宇(化名)站在通州区芙蓉路上的京贸国际城东门,高达35层的大楼上挂着巨幅的促销海报,而王宇早已感觉不到丝毫幸福。她说,今年的9月12日是她人生当中最不可磨灭的一次中秋节,那天,站在自己未来的家门前,她平生第一次破口大骂,因为她觉得,自己付出未来几十年幸福换来的钱,一下子被开发商的一条短信“抢走”了。

2010年11月,京贸国际城以每平方米预售均价下调7000元领衔京城房价下调。王宇说,自己是今年1月份花1.98万元/平方米买的该楼盘特价房,相比于此前这里2.68万元/平方米的房价,可谓拣了大便宜。即便如此,她还是贷款60多万元。可惜,这种幸福感只维持了半年。

“教师节那天,我收到朋友转发给我的一条短信,说京贸国际城的5号楼盘要在“十一”期间特价销售,每平米最低只有1.4万,我当时一下觉得许多只猫爪子在挠我的心。”王宇说。

近百位先期购房者的惊讶和愤怒迅速变成行动,大家决定到售楼处讨个说法。

“我们知道,去年底每平米2.68万购房的那批购房者在房价降到1.98万时,每平米得到了开发商6000元的差额返还。现在我们也要主张一样的权益!”另一位购房者文女士对本报记者说,当时她和许多购房者堵在京贸国际城售楼处门前,要求开发商给一个说法。

在持续两天没有获得答复后,京贸国际城一位副总出现一下让开发商和购房者之间的矛盾瞬间升级。

在网上疯传的一则名为“京贸国际城维权爆发流血冲突——开发商雇凶伤业主,业主反被刑拘!”的帖子上,记录着京贸国际城副总郝军驾车“冲撞”业主,导致一位老年业主受伤倒地,大家围堵该副长达两个多小时的经过。

“有人说车子没有停,一个老先生被挂倒了,我们就冲上去了,不让这个副总走。”王宇说,大家再也控制不住情绪,终于爆发了,她只记得自己一直在喊“退房”。

“我觉得那时我不再是我自己,就想上去要回我的钱!”王宇说自己当时脑袋嗡嗡响,已不记得确切情况。

但是文女士记得,在冲突中,一位购房者摔倒在路边刚修整的草丛里,脸被划破,被众人送往了医院。

很快,通州警方以涉嫌带头扰乱社会公共秩序为由,将两名“维权”业主刑事拘留。

17日,当记者再次来到京贸国际城时,原来巨幅的维权标语早已消失。记者以购房人身份询问“如果你们再降价可怎么办呢?”“我们现在不敢保证,未来也许还降一两千元,但是你想啊,这是未来京城的核心区,你觉得还能降价吗?”一位售楼人员笑着说。

“京城第一降”不是个案

通州这次维权风波,是个案还是楼市“拐点”即将出现的征兆?

■9月10日至12日,北京通州一楼盘因大幅降价,多名业主与开发商对峙,引发流血冲突。通州这次维权风波,是个案还是楼市“拐点”即将出现的征兆?

■买股票跌了,买期货赔了,没一个人去闹去吵。买房子跌了就找开发商索赔?大家都盼着楼市“拐点”的到来,但这一天如果真的来了,在房价只涨不跌的惯性思维下,前期购房者的心理准备好了吗?

■房价下跌可能带来的社会矛盾激化以及由此引发的群体性事件,应该引起政府的足够重视,至少在未来房地产销售宣传当中,要提醒购房者注意可能存在的风险。

降价惹怒了“房奴”?

北京通州楼市降价维权风波调查

本报记者 张榕博



9月10日-12日,购房者在京贸国际城售楼处前拉起横幅。(资料片)

兆?

从2010年开始,随着地铁八通线开通,以及地铁6号线开工,通州区的房价便一路飙涨。但从今年2月份开始,通州楼市的成交量一直在低位徘徊。7月份,整个通州在售的56个项目成交量仅有231套。在低量成交的压力下,远洋东方3月底推盘,最低价为1.47万元/平方米。进入7月份后,珠江拉维小镇推出了1.45万元/平方米的特价房,华业东方玫瑰下调至1.5万元/平方米左右。在京贸国际城附近的百合湾项目虽然保持2万左右的高位,但是售楼小姐表示,开发商对购房者都会赠送15至30平米的空间,实际售价也接近1.5万元。一位当地分析人士表示,目前通州区的房价已经回到了2009年时的水平。

发生在北京通州的大幅降价行为目前看或许只是个案,但更多人更愿意相信,这是今年全国

楼市发展的一个缩影。

国家统计局9月18日发布的“8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,8月,70个大中城市中,价格下降的城市有16个,持平的城市有30个。包括上海、北京、广州等在内的十大城市平均价格每平方米15773元,与7月份的相比略有下滑。虽然降幅仅为0.41%,但却为去年9月以来首次下降。

中国社科院金融研究所研究员易宪容认为,通过个别楼盘的降价行为推测楼市泡沫即将破裂还为时过早。“从今年1到8月份的房地产价格走势来看,全国的房价还在上涨,涨幅大约在10%,根本没有降价。本来只值5元钱一斤的苹果,现在开发商说我降价降到了7.5元一斤,你说降价了么?”

但中国社科院经济所研究员韩孟告诉本报记者,最近几年国家一直致力于房地产宏观调控,目前房屋价格出现转折是房地产市场增长有计划放缓的表现。“现在,房地产红利时代将要结束了,地产商现在只能低价救市。”地产商潘石屹近期接受采访时也表示,住宅价格会降,今年不降,两三年以后也得降。从资金回报率来说,房价还没有降到位。



▲位于北京通州区芙蓉路上的京贸国际城。本报记者 张榕博 摄

降价会不会引发退房潮?

然而,韩孟认为,地产商的低价救市政策不但不能达到救市和回笼资金的目的,还可能惹怒高价购房的先期购房者。“综观中国房地产发展的轨迹,这么多年的楼市发展让购房者已经形成购房就升值理念,现在突然降价,老业主受不了,持币待购者更是买涨不买跌了。”

记者了解到,在京贸国际先期购房者维权前后,类似的情况正在通州甚至全国不断出现。

9月10日,位于北京通州与朝阳区交界位置的管庄附近的远洋一方三期悄然开盘,尽管对外仍然宣传均价在每平方米20000元左右,但销售人员的推销短信已经将三期的价格定位在每平方米16000元起。此举立刻引发先期购房者不满。在远洋一方三期项目现场,售楼处大门外面举着各式抗议牌子的喧嚣场面非常惹眼。

8月中旬,同在通州的华业东方玫瑰的先期购房者因不满开发商的降价行为,展开了一场讨要赔偿的维权活动,开发商在向老业主提出相应的赔付方案后才勉强平息事端。

在杭州,9月15日,杭州透明售房网在同一天出现505套退房大单。

在山东青岛,开发区某楼盘,

6月份和7月份竟然撤销了49单网上合同。另一家位于长江东路附近的楼盘,5月份开盘以来,一共才成交了42套新房,而撤单量达到了15单。

青岛房地产业内人士龙江告诉记者,为了在降价后挽留先期购房者,青岛在CBD和崂山区的几个新盘,只能用送黄金、送车位、送优惠、送钻石来弥补了。

9月15日新浪地产的一次调查显示,1946名网友有一半认为杭州将出现退房潮,而搜狐焦点的一次全国性调查显示,有94%的网友表示,下半年担心楼市泡沫破裂,将不会考虑购房。

过去担心涨,现在担心跌

9月21日,在青岛某房地产论坛上,一则“当年担心房价涨,现在担心房价跌,做个小房奴真的伤不起!”的帖子中的讨论颇为火爆。

署名“小狐狸的红尾巴”的网友说,“当年买房子的时候,整天担心房价会不会再涨啊,整天求爷爷告奶奶地祈祷房价不要涨,再涨就买不起了!勒紧裤腰带买了房子之后,又开始祈祷利息千万不要涨啊,再涨就还不起贷款了!利息一上调,就感觉从身上割块肉似的。刚买的房子,花了那么多钱,房价就跌了,感觉好吃亏啊。我知道这么说肯定有些还没买房子的同志会嗤之以鼻,但这确实也是心里真实的想法。看着现在什么青啤啊时光里啊都才卖7000多,心里真是不淡定啊。”

但先期购房者们的苦衷并未博得舆论同情。一位网友认为,这些购房人心态不对,“市场经济有涨有跌,当时涨得那么疯狂为什么要凑热闹去买,现在下跌了就要退差价,如果上涨你们补差价吗?”

而一些仍然买不起房的消费者甚至将愤怒发泄给了这部分群体:“房价就是让他们丫给闹的!凭什么只能升不能降?当时没人逼你们买啊。你买股票跌了,买期货赔了,没一个人去闹去吵。买房子跌了就找开发商索赔?无稽之谈啊!”

“我给你举一个例子吧,2009年,北京昌平曾经有一个楼盘开盘时标价20000元,结果20天后就降到了8000元,引发了老业主的不满,转而起诉。但是最后败诉了。”北京市隆安律师事务所首席房地产律师郑磊告诉记者。

浙江大学房地产教授陈信勇认为,从定价机制来说,房地产市场是市场定价,开发商可以自行调价。在法律上,法律只保护开发商与购房人的契约,对房价上涨或者下跌无法保护。“房屋升值后,开发商也没有要求业主分红,因此先期购房者要求退房维权的想法于情于理都不通。”

“至少我认为,现在很多购房者感到受伤,其实更多是心理层面的,他们购买的房屋绝大多数是没有贬值的。从2008年房价下跌的绝对值看,广州、深圳、北京等主要城市房屋均价仍然在1万元以上,并非大幅下跌。而从2003年以来,全国商品房价格也是一直走高的,可以说绝大多数前期购房者享受到了房地产红利的好处。”韩孟认为,买房不再是“稳赚不赔”的买卖,购房者“购房就升值”的旧思想也该换一换了。

陈信勇则提醒说,房价下跌可能带来的社会矛盾激化以及由此引发的群体性事件,应该引起政府的足够重视,至少在未来房地产销售宣传当中,要提醒购房者可能存在的风险。

但看着尚未竣工便已经贬值几十万元的房子,王宇说,她并不恨楼市调控政策,但是她总有上当受骗的感觉。“不管是开发商、媒体,还是当地政府,都在‘忽悠’这里好,这里的房价会越走越高,售楼人员还有口头承诺,我才急迫地买了房,但现在谁为当初说的话负责?难道只说一句这是市场经济行为就把我们打发了?”