

# 本報記者滬浙陝閩四省市聯合調查顯示

# 炒房資金未轉移 股市游資另有源

▼有分析師認為，投資者對未來樓市、股市的心理預期，將決定今後資金的最終流向  
倪巍晨攝



▲溫州人偏好實體投資，對虛擬經濟比較謹慎，到目前為止還沒有聽說溫州投資客有大規模拋盤的現象

國慶節後內地股市大幅上漲，滬綜指輕而易舉地突破3000點大關，十月份漲幅更達到15個月來的最大月漲幅，為12.17%。市場猜測，因為中央政府近來對於樓市調控層層加碼，導致炒房資金大規模湧入股市，從而帶動股指上揚。但經過本報記者滬、浙、陝、閩四省市聯合調查發現，目前這一資金轉移跡象還不明顯，像陝西等中西部地區的樓市投資者依然堅信房地產更值得投資。

本報記者 倪巍晨 王莉 陳琳 何德花 賈琛璐

近年來，浙江人憑藉雄厚的民間資本在全國各地樓價瘋漲的歷史上，幾乎都留下了「濃抹淡彩」的一筆，「溫州炒房團」更是成爲了一大「知名品牌」。而當此次全國範圍的樓市二次調控政策陸續出臺之後，「限購」、「限貸」甚至「限外」的政策可以說給浙江的投資客帶來了不小的打擊。

### 溫州人偏好實體投資

記者從剛剛結束的浙江省第十七屆房地產博覽會來看，本屆房博會總成交219套，成交面積19910.5平方米，成交額3.65億元（人民幣，下同），與去年同期751套、12.23億元的成交數據相比差距明顯。浙江省房地產協會會長唐世定分析，本屆房博會上，投資投機性需求明顯減少，購房者基本上爲自住型需求，應該說樓市調控效果初步顯現。

沒有進入樓市的浙江游資這次又「游」去了哪裡呢？據溫州中小企業促進會會長周德文估算，此次溫州投資客從樓市撤離進入股市的資金大約在100億元到200億元，與溫州資金在全國樓市的1000億元相比僅佔到10%左右，所以說規模有限。周德文說：「溫州人偏好實體投資，對虛擬經濟比較謹慎，到目前為止還沒有聽說溫州投資客有大規模拋盤的現象，當然不排除少數人會參與股市。」

浙江人張先生可以算是典型的「老炒客」了，90年代末以「炒房」賺得第一桶金，後來又陸續「炒股」、「炒黃金」、「炒煤」等，在去年「炒煤」失利以後，又將目光投向了樓市，一年多時間裡轉戰南北甚至國外看樓。此次投資樓市遭遇卡殼後，他首先想到的就是將手頭多餘資金投入了股市，他說：「其實股票我一直有在操作，只不過以前沒那麼關注。這段時間房子沒法買了，正好手頭有閒錢又有時間，所以又往股市裡投了一點錢。」

### 滬炒股客試探性買股

張先生說，個人周邊很多以前一起買房的人，現在也都因爲比較熟悉股市操作才抽出部分資金進入股市，但這不算是長期的選擇，如果樓市後續調控政策有所鬆動或變化的話，他

們還是會考慮回歸樓市。

國泰君安上海市內一家營業部的分析師介紹，調控政策推出後，真正賣房炒股的投資客並不多，一些客戶僅是將原來計劃炒房的閒置資金拿來投資股市。「『玩房子』的人對調控很敏感，我在國慶節上海出臺調控細則前，便及時拋出了兩套分別位於江蘇路和華山路房子，套現近千萬。」

採訪中記者碰到了一名上海市民董姓大戶，他聲稱上海市中心房子賣出後所得房款已悉數打入了股票賬戶，而名下另外兩套位於虹橋綠地及松江大學城的房子則暫時保留，「現在有傳言稱上海或推出房產保有稅，我另外兩套房正看看形勢再說。」

「國慶節前我購買的『SS秋林』，手上也沒有多餘資金炒作，這次從樓市套現的房款正好用來投資。」董大戶笑言自己是另類，朋友間沒有像他那樣賣掉兩套房去炒股，他直言，「未來股市若能保持向上走勢，或許會更多像我這樣賣樓炒股的人。」

記者留意到，除炒房客外，一些原本打算買房的剛性需求購房者亦拿出部分購房款進入股市。29歲的上海市民姚先生向記者抱怨，他對政府的樓市調控政策並不滿意，「這次調控，我看中的房子仍上漲了約10%，國慶節期間上海又出臺了調控細則，我現在打算再等等，若保有稅真的出臺，等房價下來再買」。他透露，父母爲他準備的80萬元購房款目前已拿出10萬元打入股票賬戶，他準備投資一些抗通脹概念類股票碰運氣。

### 股市增量資金微升

申銀萬國首席宏觀分析師李慧勇告訴記者，雖然沒有直接的證據，但的確有個人已將資金從樓市轉移至股市，「某些二、三年前設立的股票賬戶近幾年沒有任何交易，但如今這些賬戶卻都開始交易了。」

申銀萬國金融工程部的數量分析師馬駿亦透露，今年以來，股市中的增量資金一直都在減少，但九月份開始即出現少量增加，「我們用『比例估計法』抽樣調查了申萬全國營業部，結果發現整個A股市場九月份的淨增量資金較八月多出100億元，但即使有這些增量資金，也不能確定真的將有樓市資金流入股市。」

銀河證券魏姓分析師據此指出，無論目前是否存在「樓市資金流入股市」的現象，但投資者對未來樓市、股市的心理預期將決定今後資金的流向。



◀內地股市十月份大幅上漲，滬綜指輕而易舉地突破3000點大關

## 浙游資四處出擊狩獵

伴隨着CPI（居民消費價格指數）屢創新高，農產品價格也一再上漲。從之前的「蒜你狠」、「豆你玩」、「薑你軍」，到現在的「糖高宗」、「藥你死」，其間都能看到浙江游資的身影。

有位不願透露姓名的浙江「炒農客」介紹，他們一般都與農產品當地的經紀人合作，他們在幕後出資金，而由經紀人拋頭露面，所以從市面來看似乎沒有陌生面孔出現，但價格卻隨着資金量的湧入而急速上升。他還說，其實每個炒客的資金投入量並沒有外界想像的那麼高，只是大家都有一個共同目的，希望憑藉短期投資獲得高出一般市場的利潤，因此在關鍵時刻能夠步調一致。

杭州古玩市場某攤位，一塊重25克的觀音掛件從春節到現在，這塊並不大的和田籽料從當初的6500元（人民幣，下同）一路飆升到8500元、11000元、13000元，10月10日這件玉觀音的標價變成了16500元。攤主說：「換了5次標價牌，討價還價的人卻不減反增。」不少玉石愛好者都反映，近期杭州好的玉石不但價格飆升，而且難覓蹤影，現在杭州即使有錢，也不一定買得到上好的玉，提煙帶酒去走後門也不一定能達成所願。

浙江省收藏協會副會長賀善達說：「保守估計杭州愛玉、藏玉的在4000人左右，對他們來說最近要尋找價格在5萬元以上的和田籽料難件已經越來越難，品質好的幾乎在一夜間被人淘光。」

他分析，真正能影響市場的就是企業游資，近期光他親眼見證的購買和田玉、翡翠等資源類投資品很尋常。

「群眾基礎廣、跟風者衆、資源稀缺，加上外部的市場環境是今年和田玉走高的主要原因。」岳玉藝術城相關負責人胡成敏說：「今年的股市總體動盪，房產新政又接二連三，金價高投資潛力不大，資金的出路瞄上和田玉、翡翠等資源類投資品很尋常。」

## 陝投資者堅守樓市

中央樓市調控政策頻頻來襲，在陝西省西安市擁有四套房的某民企老闆張女士卻毫不擔憂。她將手頭的一小部分資金追加加入股市，另有數百萬元（人民幣，下同）閒錢存着準備繼續炒房。她告訴記者，股市震盪太大，玩玩可以，但不能全情投入，到目前她只投入了十餘萬元炒股和定投基金。相比之下，在西安投資房地產風險更小，回報要穩定得多。

張女士分析說，目前西安這座二線城市剛性需求仍很大，房價仍有較大的上漲空間，從西安市政府北遷、地鐵建造、西安多個舊城區大面積改造等現象看，西安樓市近幾年內不會倒退。

記者走訪西安市場了解到，一些國慶長假中開盤的項目依然有不俗的業績，不少有着剛性需求的置業者因爲擔心房價還會繼續上漲、首付比例或還將提高而果斷出手，使得市場迎來小規模的成交高峰。

記者同時走訪陝西多家券商獲悉，最近一段時間陝西並沒有因樓市調控新政而發生大量資金進入股市的現象。還有些券商指出，在陝西這個內陸地區，多數財富擁有者更願意投資實業而非進入金融領域，例如直接買地蓋樓。

值得注意的是，這些券商所指的投資者中很大一部分，是因爲能源開發而富起來的陝北煤老闆。早在2008年，陝西雙雙石化有限公司的董事長高雲峰在西安投資開發了時代盛典大廈，成爲陝北人最早涉足西安房地產的項目。此後，不斷有陝北煤老闆「進軍」西安地產。

記者還了解到，在西安城北、曲江新區、高新區等區域，都是陝北富豪投資開發和購房置業的密集區。在西安曲江新區，大批不受房貸約束的陝北富豪豪擲數套的購買幅度使得該區域每平米均價火速突破1萬元，有的甚至達2萬多元，並拉動西安全市住房均價在今年9月突破6400元。記者走訪曲江新區一高檔住宅樓盤銷售部，問及頻頻來襲的調控政策對其是否有影響時，一位銷售經理坦誠地說，有陝北煤老闆，不愁房子賣不出去。



▲高檔住宅樓盤不愁賣不出去  
▲政策打壓使上海一些小地產中介公司收縮網點 倪巍晨攝



▲浙江游資瞄上資源類投資品

## 閩民資冀入樓市撈底

在限貸、限購及加息的大背景下，福州市樓市成交上週環比下降了73%，但緊隨着11月福州市將推出14個新樓盤，推盤數不減反增，且商業地產行情迅速升溫。記者從福建多家投資機構了解到，眼下民間資本認爲正是入場撈底的好時機。受調控政策影響，內地許多地產商資金鏈斷裂已開始扛不表示，欲將物業轉讓，福建雄厚的民間資本透過融資機構大量聚集，開始四處出擊收購地產、收儲土地。

在福建一家融資機構，記者巧遇一位前來談轉讓物業的閩籍陳姓開發商，其開發的項目在江蘇北部。陳先生介紹，這一波調控政策令不少開發商難以爲繼，除江蘇外，四川、河南、江西等多地均有這種現象。他表示，資本還是看好地產業，眼下政府打出的「組合拳」會對一線城市房價有所作用，但就全國範圍看樓價還將漲。這一觀點也被此間多位金融界資深人士所認同。

### 八分息借貸願承受

平安銀行馬先生告訴記者，今年看似熱錢流向全面開花，無孔不入，但是保值

增值的投資產品中，房產始終是最被看好的。因此，有不少地產商開始向民間資本求救，八分利息的借貸有些房地產公司都願意承受。

據馬先生觀察，福建的民間資本投資有地域性特點：閩東、閩北的資本大量聚集在上海，鋼材貿易行業是這兩處民間資本投資在上海最具影響力的行業。上海鋼鐵現貨交易額最大的逸仙鋼材現貨交易市場，八成以上是閩籍商人經營。通過上海這個平台，民間資本聚集後流向地產、倉儲、物流及金融服務等領域，據民間估計，這個平台聚集資本超千億元（人民幣，下同）。

福州、長樂、福清、莆田這一地區以海外僑資爲主，資金流向主要是山西、內蒙等地煤礦，近年也有投資海外礦業。儘管閩商進入山西、內蒙等地比浙商遲，但也已形成了一定民間鏈條，估計在三四億元左右。此外，莆田的民間資本除礦業外，木材、民營醫院領域聚集程度也很高。全國木材市場70%掌握在莆田人手中，全國八成以上的民營醫院都是莆田人經營；閩南的民間資本投資相對更爲活躍，民間資本通過抱团組建創投基金已形成氣候。