

广州房价优势引来深炒房团“调控洼地”吸引投机 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/244/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B9\\_BF\\_E5\\_B7\\_9E\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_c51\\_244821.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/244/2021_2022__E5_B9_BF_E5_B7_9E_E6_88_BF_E4_c51_244821.htm) 在多项宏观调控措施的合力下，广州楼价的增速得到了相对有效的控制，却也因此引来了包括深圳人在内的投资客的目光。有专家认为靠行政手段控房价只能使广州成为炒房“洼地”7月22日，广州市国土房管局宣布：“经过依法调查听证等程序，广州将再收回约37宗、约84万平方米闲置用地。与此同时，近期将向市场推出一批烂尾地、闲置地，以增加住宅用地供应，平抑房价。”这是今年3月份以来广州第二次出手平抑房价。在多项宏观调控措施的合力下，广州楼价的增速得到了相对有效的控制，却也因此引来了包括深圳人在内的投资客的目光。“深圳人，正在成为广州楼市的重要客户。”中地行董事长徐建平告诉记者：广州许多新盘，深圳客源都占了1/5左右。在珠江新城的丽江花园，认购数在3套以上的客户，深圳人就占了50%。与此同时，据记者了解，从广州番禺到从化，从花都到珠江新城，深圳炒房团在广州已经形成四面开花的格局。而让深圳客趋之若鹜的，是调控后无力高企的广州房价。深穗房价差引来投资客据《中国经营报》报道，“托斯卡纳深圳客比例达15%，美林湖深圳客高达20%，金地-荔湖城深圳客超过20%，夏湾拿深圳客高达50%。”不久前，在广州举行的一次城市论坛上，来自各大开发商的销售经理们透露出以上数据。“在广州的南沙奥园，深圳客户比例高达30%。同样临海的房子，广州的南沙奥园仅为1万元/平方米，而深圳的小梅沙一带，房价则高达6万7万元/平方米。”徐建平分析：深

穗两地存在的巨大“价格差”，正是吸引深圳客大规模涌进广州的主要原因。徐建平说：“深圳炒房团的特征在于，他们有丰富的城市发展经验，出手时目标明确，主要集中在城市里资源比较稀缺的房产，例如海景、江景、CBD和郊区别墅等。”“广州是深圳投资客的第三波。”东莞佳兆业房地产开发有限公司策划部张文分析：“在深圳近一年的楼市火热中，不少深圳投资已经积累了大笔资金。今年6月以来，随着深圳开始打击炒房，于是深圳的炒楼资金又出现‘外溢’现象。”“调控洼地”吸引投机 7月22日，广州市国土房管局宣布：“经过依法调查听证等程序，广州将再收回约37宗、约84万平方米闲置用地。与此同时，近期将向市场推出一批烂尾地、闲置地，以增加住宅用地供应，平抑房价。”这是今年3月份以来广州第二次出手平抑房价。盘活闲置用地，被业界认为是广州市打击开发商“囤地”的又一举措。据广州市国土房管局透露，今年广州中心城区将有31宗烂尾地和闲置地块计划推出，共可建住宅13500套。在多项宏观调控措施的合力下，广州楼价的增速虽然得到控制，却也引来了投资客的目光。有投资客相信：“今年上半年，广东商品房价增幅为18.1%，而广州作为华南经济第一大市，其楼价增速为25.8%，仅略高于全省的‘平均线’。与深圳的42.1%相比，广州楼市的投资价值，更是被严重‘低估’。”面对如此局面，有房地产人士认为：如果在市长的行政手段下，假设全国的房地产都在涨，只有广州不涨，结果只能是使广州成为一个炒房的“洼地”，吸引全国的投资客都涌进广州。这样一来，广州的本地居民，还是买不到房，市长还是控制不了房价。穗深楼市面临“变数”面对深圳投资客大量来穗的

现状，有广州市民担心：在深圳炒房团的带动下，相对增速较低的广州楼价会出现失控，最终成为第二个“深圳”。徐建平也忧心忡忡：“当前广州房价已经价格虚高，本土居民购买力已经难以承受。在这种情况下，不排除深圳炒房团会成为一个诱因，最终导致广州楼价飙升。”不过，广州房地产专家、广州寒桐投资顾问有限公司总经理韩世同则认为：如果说深圳炒房团能抬高整个广州的房价，是高估了深圳炒房团的力量。毕竟，以“快进快出”闻名的温州炒房团，也曾经在2004年被广州市场套牢。因为当时广州的市场比较理性，没有像上海一样，发生失控暴涨。不过，徐建平和韩世同都认为，在深圳炒房团来到广州后，穗深两地的楼市将面临“变数”。“与香港炒房团不同，深圳投资客的资金不算外资。国家没有法理依据，限制内地的居民在自己的国家自由买房。”张文认为：在政府应该多用市场手段，当市场供求得以改变，楼市投机价值降低，炒房团自然会因为失去利润而消失。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)