

赴美抄底购房团零成交,为什么呢?

一个月前,我国史上第一个“赴美购房团”打出“抄底”的旗号,并且以最终“零成交”的纪录结束了购房之旅。在CNN两分钟的新闻片中,他们直接质疑这不是“炒作”行为。然而,“炒作”并不能完全概括这个在中国首次出现的事物。“这是一个现象的开端。”作为第一批购房团的成员,律师殷国华说,“去美国留学、投资的群体越来越大,房产需求确实在增长,在金融危机下,这种兴趣被激发了出来。”然而专业人士并不讳言,这些中国看房者对美国房市的了解远远不够。

4月中旬,搜房网组织的第二批美国购房团又将起程。



2月25日,在美国洛杉矶市中心以东70多公里的科罗纳的一处地产项目,中国赴美民间购房考察团的成员正在参观样板间。 新华社发

“你们这次活动是不是炒作?”

殷国华至今对于美国接待方的周到和细致印象深刻:“洛杉矶硅谷一个政府官员负责接待,他专门系着印有熊猫图案的领带,还特地印了中文名片。”殷国华来自北京,由于工作关系,每年多次往返美国,他认为现在是低价位买房的机会。

来的不仅有接待人员,还有美国的大牌媒体。抵达美国第一站洛杉矶后,在媒体见面会上,CNN、全国广播公司、美国国家公共电台等主流媒体全都到场,中央电视台、新华社、人民日报等媒体更是无一缺席,近百名记者,21名购房团成员。一开始团员们还对CNN等充满了好奇,但后来出于隐私的考虑,看到媒体就急忙躲避。

第二天的看房之旅同样盛况空前,洛杉矶一家地方电视台甚至开来了直播车。团员们同组织方交涉,不希望有媒体跟着。得到的答复是,美国媒体有报道的自由,唯一可以做到的是不让记者们上购房团的车。于是出现了高速公路上六七辆小车围着购房团大车“前呼后拥”的热闹场面。

当天缺席的是CNN,因为他们在前一天两分钟的新闻中质疑:你们这次活动是不是炒作?殷国华说:“我感觉美国媒体关注的原因,一方面是金融危机影响下,美国消费不振,房价下降,外来的亮点非常有刺激性;另一方面是他们感受到了中国整体经济实力的提升。”

“一美元拍屋”的诱惑

“在这次接待后我感到大家此行目的有些模糊。我想‘模糊’是指在哪个城市购房不太明确,对购买‘法拍屋’(业主还不起贷款被银行没收的房屋)期望过高,‘法拍屋’往往在比较偏远的地方,社区环境不是很理想。”波士顿站接待人员何思远告诉记者。何思远是21世纪美国麻州公司经纪人,由于是公司中唯一具有中国背景的成员,她专门被安排来接洽购房团。

事实上团员们都有这种心理落差。“我们这一趟看到了美国房市的真实价格,与之前媒体报道宣传的并不一样。”殷国华说。去美国之前,很多团员想到的是“1美元拍屋”的故事。目前美国每天6600栋房屋被依法拍卖,平均每13秒一栋,很多价值数十万美元的房屋只要两折价,拍卖场内拥入不少投资客。由于实在太便宜,有人甚至疯狂到连房子在哪里都不知道就出价。在密歇根州底特律市,银行不堪每月数千美元的保养费、地价款等支出,索性以1美元的象征性价格出售。

“看了几站房之后,发现真正价格跌得多的房子并不适合非美国本土的人去住,投资更是不太现实,具备投资和实用价值的房子,比如波士顿学区的降幅仅在5%左右。”殷国华说。据介绍,美国西部城市的房价相对便宜,华人也较多,主要在洛杉矶和旧金山,50万~80万美元可以买到类似一套上海中外环间的独栋别墅,这在以前至少要100万~120万美元。而东部城市主要是波士顿和纽约,房价相对较高,市中心或者哈佛旁边的公寓120平方米左右要60万美元,独栋别墅最少需要150万美元以上。

美国楼市和房价真相

来自江苏的孙元贵也没有想到,金融危机以来,美国房价跌到了10年来的最低点——但其实平均跌幅只有15%左右。“你想想看,如果中国的房价跌到10年最低点,回到1999年,会是什么价格?”孙元贵在南京经营翡翠品牌,他参加购房团的目的是“剩余资金需要寻找投资项目”。

孙元贵认为,美国目前的下跌幅度吸引力并不大。“1997年亚洲金融危机,香港楼市大跌,2004年跌到最低谷,一幢1000万元的房子跌到了300万元。”他认为,美国的房价并没有到底。

毕业于同济大学城市建设学院的何思远,在美国投资房产已多年。“17年前我和先生第一次在波士顿投资一个三居室的房屋,

那时房价跌至低谷,报纸上是密密麻麻的待售房屋介绍,大街上隔三差五插着卖房的招牌。现在和当时有些类似,谁开价低,谁就先卖掉了。当然地段好的地方要价还是很高,还很抢手,卖主除非不得已一般不卖。”

“一般美国居民买房所付的首付是房价的5%~20%,贷款额度。现在有许多因素形成美国房价下降:一是失业率提高,即使有工作也怕工作不稳定不敢贷款买房;二是股票亏损太多,手里没有现金作首付。而那些失去工作的人付不起月供,就被迫降价抛售。更有的抛售不掉被银行收回,由银行法拍。”她说。

据了解,目前全美国还不起贷款被银行没收的房屋粗略估计占2.5%。

便宜房子后面一堆问题

团员们也很快发现,便宜的房子可能意味着一堆问题。美国加州、内华达州的房子大多是木质结构的组装体,10年就要多少再修一修了,也许车库的房顶漏了,也许生了白蚁要杀虫,也许要换管线或者门窗了。加州有位买家在eBay上以4000美元买了间克利夫兰的房子,付钱后才发现,房子被列入市政府拆除名单,拆除费用7000美元,得由屋主负担。

虽然外国人在美购房不存在法律障碍,但养房的后期费用却不低:一套两居室公寓每月管理费用在500~1000美元,房产税按照政府估价缴纳,在估价总值的1%~6%。购房团有一站是在洛杉矶东面的以前是农场养牛为主的一个区域,这个新开发的大型社

区相对较偏远,240平方米大小的两层独栋别墅,占地约500平方米售价36万美元。这个价格比高峰时下跌了约五成,大家都觉得不算贵,与北京、上海的别墅相比还便宜一些。但后续费用方面,房主需交房价1%~1.5%的地税,每月还要交300美元的物业管理费和物业费,另外5年一次的维修费用约5000美元。

这里所有的房子几乎都是在美国房产泡沫的最高峰时造起来的,马路和绿化都是新的,方圆几公里内看不到行人,车也是稀稀拉拉的几辆。一些房屋还在建造中。偏远的位置和生活设施不配套,让投资和自住的人都得好好掂量一下。“有些房子买来后可能还是个负担。”殷国华说。

并不让人意外的零成交

11天的美国看房之旅以“零成交”而结束的结果并不让人意外。

美国洛杉矶KW房地产公司房地产经纪顾问范晓天说:“在美国买房的过程非常复杂,前后所需时间远远超过团队总行程11天的天数,更不用说其间还要飞越五大城市,在每个城市最多只能停留两天!即便是一个美国当地人,要在两天之内决定买什么房都很不容易,何况是外国人呢?”

正如殷国华所言,“这是一个现象的开端”。从购房团的成员可以分析,中国目前有这部分需求的人有三类:第一类是为子女求学作准备。深圳的张先生是深圳一家企业的老总,目前女儿已在美国纽约上大学,他这次想借机在美国楼市低迷时期为女儿购置一套房子。第二类是投资,力求在相对低的价格

介入,等待回报。第三类是公司运作,从商业的角度对写字楼、商铺等进行考察,相当一部分是房地产公司市场部的负责人,为高端客户提供第一手信息。

何思远介绍说:“我们公司在过去25年中接待了不少来自中国的个人投资者。他们一般在波士顿市区买公寓房,供他们的孩子在波士顿上大学时使用。随着中国经济迅速发展,来美国投资房产的中国人也越来越多。中国方面也邀请我们公司去中国参加房产展销会来满足中国人投资国外房产的需求。”

不同的声音同样令人思考。“我也不认为中国已经很强大,强大到了可以在美国的领土上自由地消费。”这是任志强说的。

据《广州日报》

一个华人在美购房样本

李先生2006年开始在美国波士顿工作、生活,夫妇俩去年在麻萨诸塞州的一个社区买下了二手独栋别墅——这是一个在美国买房的样本。

“我们的房子是去年6月份以45.5万美元成交的,现在估价是42.7万美元,虽然价格又有下跌,但我们不后悔,因为买房就好像找对象,看对眼是很不容易的。”

李先生夫妇从2007年秋天开始想买房子,当时距离金融危机的爆发还有半年左右,美国的房价还很坚挺。“很快就只看独栋别墅。”李先生说,“独栋别墅是彻底拥有土地的。联排别墅院子还要额外交管理费,住独栋别墅是社会地位的象征,以后小孩上学,也不会因为住联排别墅被人看低了。”

就像在广州东山的房子,因为教育资源好就贵一大截一样,在美国买房子在不同的学区房价就不一样。“美国社区主要收入来自区内业主的房产税,而房产税的用处主要是教育。”所以,李先生夫妇很快就集中在一个社区看房,该社区面积33平方公里,人口1.5万左右。“一个区里面独栋别墅也不会很多,这个社区大概1000幢,在卖的20幢左右,符合自己预算范围的更只有那么两三幢,如果有什么硬伤的话,那就几乎没有选择了。”

去年3月底上市的那套房子,李先生夫妇一眼就看中了。第一任房主在1993年用19.5万美元把这个房子买下。“卖家刚开始开价很强硬,要价46.9万美元,基本不还价;我们刚开始口头出价43.5万美元,后来出到45万美元,他还是不肯。放了一个月,我们再加5000美元,中介再让他1000美元,终于在去年6月底完成手续。”

从去年10月份左右开始,许多大企业开始裁员,失业率上升,房价开始了真正下跌,今年初成交的一些房子,价钱又便宜了10%左右。这个社区内独栋别墅估价15万美元至几百美元不等。

李先生介绍:“在美国,使用面积是指暖气能到达的实际使用面积,阁楼、未装修的地下室、车库都不算。车库约60平方米,地下室约90平方米,还有1.2英亩的地,约半公顷,草地面积两亩半,其他是树林。”

他们付了20%的首付,房产税比例是1.3%左右,一年地税6600美元。2007年麻州平均家庭收入是6.2万美元,而李先生夫妇的年收入在14万~15万美元之间,交完所得税保险之类的,纯收入为8万~10万美元。