

# 自贸区悄然点燃周边楼市：“有人买下整栋楼”

■ 本报记者 刘凌林

继上海自贸区设立之后,广东、天津、福建三地的自贸区近期正式获批。自贸区的改革、创新将带动中国经济的整体升级,无疑将成为转型中的经济新引擎。

据《中国企业报》记者实地调查了解,在房地产市场渐入低迷的背景下,自贸区概念犹如一剂“兴奋剂”,一定程度上激活了区域内及周边房地产市场的活力。

有专家表示,短期内自贸区对楼市有概念炒作效应,但建立后经过一段时间,地产的价值到底是高是低,市场自然会做出理性判断。



自贸区内基础设施及生活配套的不断完善,给楼市上涨带来很大想象空间。

## 不会出现井喷式上涨

不过,《中国企业报》记者在采访中发,京津冀一体化和自贸区概念的落地,并未令天津楼市出现“井喷”现象。在滨海新区,一些售楼处甚至还很冷清。

有专家认为,现在开发商即便进行概念炒作,也只能对客户进行心理影响,但很难形成集中的购房热潮。

据搜房网数据监控中心统计,2014年天津市滨海新区新盘在售总量158个,涨价楼盘29个,与去年同期相比减少了整整五成。

实际上,在滨海新区还有很多旧盘项目待售。据了解,仅在天津滨海响螺湾商务区,由地方政府及央企投资的48栋摩天大厦总建筑面积达到567万平方米,这些项目一度陷入停滞。

陈俊分析认为,未来房地产不会像以前那样疯狂。在政府的调控下,价格不会出现大波动,不会出现井喷式上涨。

不过,陈俊表示,目前经济下行,房地产市场疲软情况下,却是投资房地产的最佳机会。

陈俊预测,到五六月份楼市会有一次波动,房价肯定会上涨,包括土地、工业地产、住宅地产都会有大的涨幅,“到那时进入的门槛就更高了”。

“在投资渠道狭窄的背景下,几十年来,只有房地产被看好,成为受青睐的投资品。”陈俊说。

“因为经济规律是有周期性的,而一个国家的经济,政府不可能任其无休止地下行。在低潮和高潮之间都有巨大的商机,这种商机就是我们追寻的最大利益,有眼光的企业家和商人应该逢低入市,迎接高潮。”陈俊说。

根据天津市发展规划,2015年计划在自贸区投资1万亿元。

更重要的是京津冀一体化战略的实施,北京产业的外迁落户天津,必然会加速在自贸区的投资。

邱先生告诉记者,“今后的投资将重点放在天津和河北地区”。

商务部研究院国际市场研究部副主任白明表示,自贸区对楼市短期内有概念炒作,但建立后经过一段时间,地产的价值到底是高还是低,市场会做出自然的判断。

## 部分项目因自贸区概念“捂盘”

1月17日是周末,北京人邱先生早早出门,开车前往天津滨海新区,跟几个朋友约好参加一个新楼盘的开盘,他看好这个项目的升值空间。

作为一个投资客,邱先生投资项目原来主要在北京地区,天津自贸区和京津冀一体化让他看好其中的房地产投资商机。

去年10月份,他在滨海新区的北塘古镇投入3000多万元购入近3000平方米的厂房。邱先生告诉《中国企业报》记者,接下来他还会在天津武清、河北廊坊投资购买商铺、厂房。“京津冀一体化和自贸区的建立将带来更多政策利好,肯定会给房地产投资带来新机会。”邱先生说。

广东、天津、福建自贸区的正式获批,预示中国经济发展进入“升级版”的同时,也处于低迷期的房地产市场带来机遇。

在自贸区利好政策的带动下,滨海新区房地产市场表现抢眼,新房和二手房市场均出现明显涨幅。天津滨海新区房管部门的统计数据,2014年12月,新建商品住宅一个月成交1868套,环比上涨11%,成交均价则环比上涨5.3%。

记者以投资者身份来到位于保税港的财富广场项目,该项目于2012年底开盘,目前已经销售出60%左右。一位销售顾问告诉记者,最近几个月楼盘销量明显上升。“大部分都卖给了来自北京、上海、杭州等地投资客户”。

这位销售顾问透露,该项目曾封盘两个月,自贸区消息“坐实”后重新开盘了。据了解,滨海新区一些在售项目存在“捂盘”现象,开发商期待自贸区概念能推动楼盘价格上涨。

“写字楼的价格在12500元左右每平方米,现在的价格比较合理。”这位销售顾问建议记者及时出手购买,因为周边的楼盘项目都在涨价。“年前抓紧购买,年后价格肯定还会上涨”。

## “有企业家把整栋楼买下来”

显然,自贸区的区域房地产已经迎来一波投资的好时机。目前大量客户纷至沓来,多数以投资为主。

资深业内专家陈俊在接受《中国企业报》记者采访时表示,天津自贸区是北方唯一自贸区,再加上京津冀一体化,这使该区域甚至比其他自贸区更受商家、投资者的关注。“自贸区给足了优惠政策,具有‘天时地利人和’的优势”。

陈俊另一个身份是房地产投资顾问,在房地产投资界特别是浙商圈有很高人气。“很多企业家看好天津自贸区,咨询投资意向,甚至有国外企业家有意到那投资。”陈俊告诉记者,去年6月份他曾组织一个由企业家和商人组成的300多人的投资考察团到天津滨海新区的北塘古镇考察投资。

“有企业家把整栋楼买下来。”陈俊告诉记者,目前他们在天津滨海新区的投资项目主要集中在商业地产、工业地产这些跟外贸有关的企业。目前工业地产的价格在每平方米1万元左右,是投资的价值洼地。“春节后,会再组团去天津考察、投资”。

实际上,2014年受蓝印户口取消及限购政策影响,天津楼市一度低迷。

据搜房网数据监控中心统计,2014年天津楼市商品住宅有197个项目开盘,共计开盘322次,同比2013年229个项目427次开盘,开盘项目数减少13.97%,开盘次数减少24.59%。2014年有74个全新项目推出,同比2013年减少10.84%。

不过,正是京津冀一体化和自贸区等利好政策“搅动”使得天津楼市没有完全进入“寒冬”。

滨海新区一位官员告诉记者,当前滨海新区面临五大机遇叠加,即开发开放国家战略、京津冀协同发展国家重大战略、自贸区申建和天津国家自主创新示范区建设以及“一带一路”战略。这些机遇叠加在一起将滨海新区发展形成强大推动作用,房地产市场整体呈现向好趋势。

业内人士表示,随着自贸区的建立,将使贸易便利化水平再获突破,自贸区将承载着诸如投资、贸易、第三产业、先进制造业等诸多行业,同时也将面对极大的政策选择红利。这必将会有大量企业进驻滨海新区自贸区板块,从而带动住宅以及办公用房的大量需求。随着自贸区内基础设施及生活配套的不断完善,也将吸引更多购房者进入,这些都给楼市上涨带来很大想象空间。

# “反腐”摧毁雅贿市场 艺术品公司面临洗牌

■ 本报记者 汪晓东

目前,北京登记主营书画的画廊有150多家,多以售画为主,一流画家、一幅画在这些画廊就能卖到每平方尺数万元。

这样大的利润造成书画市场极度繁荣的假象。于是,一大批以经营买卖书画的所谓专业公司如雨后春笋般诞生出来。但实际上,大量书法作品,通过此类方式被作为洗白了的“高级礼品”,经常被用来行贿。

1月20日,中纪委网站刊文《领导干部应该还文艺一份纯粹》。文章称,治理书画协会“官气”太重的,不仅是为了净化政治生态,也是为了还文艺一份纯粹。为官发财,理应两道;从政与搞艺术,也理应界限更清晰一些,领导干部不要到艺术家的盘子里抢肉吃。

这意味着在国家持续反腐背景下,这种情况终于有了改观。大多数画廊和专业从事艺术品经营的公司或将面临重新洗牌。

## 山水画价格 十余年翻40倍

画家木然(化名)的阁楼地板上铺满了山水画。酒意微醺,他指着其中的10余幅不足1平方米的画作说:“十余年间,这些山水小品的价格翻了近40倍。”

从300元/幅到15000元/幅,木然面对《中国企业报》记者一脸兴奋。他说,市场是检验画家是否成功的唯一标准。

“这些山水小品画是我收藏的

第一批画作,画家是我的朋友。”木然说,“但我一直不明白为何他的画作增值如此迅速。”

北京一家拍卖公司的负责人告诉记者,木然是典型的艺术家,性格直爽但缺乏柔和,别着某些画家一副不食人间烟火的样子,但成名必须付出辛苦。

他告诉记者,还原木然的画家之路,前些年虽勤奋,但没有师承,这在业界是最大的短板。因此,有朋友将他介绍至国家画院拜师学艺。

木然曾数次告诉记者,其老师所教弟子不是权贵便是土豪。几年下来,这些师兄、师弟都已玩得很大。唯独自己,虽说一直在坚持传统文人画创作,但市场却始终未能接受他。

2015年1月,木然给记者打来电话,他的一幅1.5平方尺的山水画以4500元的价格成交。这对木然来说,是个天大的喜讯。

但木然坚持说,8000元/平方尺就是他作品的起价。上述拍卖公司负责人告诉记者,木然参照的可能是师兄、师弟的书画价格,毕竟,他的作品还未曾拍过。

即便这样,木然仍然相信,他的山水画技法已渐入佳境。上述负责人亦认为,木然的画作初具大家风范。

但在山东,这个书画交易大省,朋友背着木然数十幅作品,希望可以找到能够合作的画廊,但在5万元、10万元的报价声中,木然根本找不到悬挂自己画作的地方。

山东潍坊一家画廊老板告诉记者,即使是北京的一二线城市,画

“换届就如同赌石”。市级书协、美协主席身价百万,省级主席千万,换届押对某副主席的书画作品,一夜之间赚个盆满钵满很轻松。书画市场背后的巨大的商业利益足以引起雅贿等问题。光鲜的艺术外表下打开的却是潘多拉盒子。

也得看山东有没有市场。

木然告诉记者,画了这么多年山水画,才明白市场炒作的重要性——去年,他的画家朋友通过炒作一气卖出100幅画,0.5平方尺就卖到1.5万元。

## 拍卖公司 掌握作品定价权

去年12月,记者的微信中,一位西北的画家分享给好友的信息,四尺整张刊物发表作品,市场流通参考价近70万元。

此前,上述西北画家告诉记者,办画展,他不需要企业家的投资,自己出钱,效果更好。但值得注意的是,画家作品如何定价?依照的标准是什么?一直被外人无法看透。

“书画的价格实际依靠书画家的名望、内容与题材、拍卖纪录、字画样式、同一题材存世量、欣赏时尚以及年代远近来决定。”上述拍卖公司负责人说。

“我觉得拍卖价比市场价高很多。”郭先生告诉记者,“作为个人

润格坐地起价数万元,也就不足为奇。”该业内人士说。

## 让权力的归权力, 让文艺的归文艺

2014年中国嘉德“大观之夜”专场,除100%成交的“通铂堂藏画”外,为纪念齐白石诞辰150周年,特别策划推出“大观·齐家万象”专场,一共集纳了28件齐白石重要作品,持牌无座的买家挤满了1000平方米的拍卖大厅。28件作品最终取得成交率93%、总成交额1.932亿元的佳绩。

在北京保利的拍卖会上,近现代书画推出15个专场,总成交额逾10亿元,共有14件拍品成交价超过千万元,500万元以上成交拍品共计46件。

这意味着,市场对于大师名家保持着极高的收藏热度。

但对北京、山东等地的画廊来说,大师级的书画作品无异于僧多粥少,而目前,画廊盈利主要靠现代画家提供作品。

然而,众多画廊也有难言之隐。“没有名气的画家赚不到钱,有些名气的画家坐地起价。”北京宋庄经纪人马津滨(化名)曾对记者大发牢骚。

他说,前些年,玩书画挣了些钱,如今,被他捧起的画家居然要求涨价了,但问题是,按照原来的协议,他还没有完成作品量。

“对画家来说,涨价是好事。但对画廊来说,由于市场等因素,涨价后的画作无疑增加了运作成本和风险。”马津滨说,房价上涨,原

来挣得钱只够在京、冀结合部买套小产权房。

他说,对于画廊来说,高风险就意味着高收入。有着官方头衔的各级书协、美协的主席是投资首选。

“换届就如同赌石。”他说,市级书协、美协主席身价百万,省级主席千万,换届押对某副主席的书画作品,一夜之间赚个盆满钵满很轻松。

书画市场背后的巨大的商业利益足以引起雅贿等问题。光鲜的艺术外表下打开的却是潘多拉盒子。

广东省书协理事刘佑局公开退出中国书协。他在接受记者采访时表示,协会官方化,恰恰被一些投机钻营的人利用,很多在艺术创作上平庸的人,通过各种关系,不择手段去争当协会的正副主席。只要如愿,就会变得身价百倍。

“有的领导干部楷书没写好,直接奔行草,还敢赅了送人。”在中央纪委五次全会分组讨论上,王岐山说。

“要尊重文艺工作者的创作个性和创造性劳动,政治上充分信任,创作上热情支持,营造有利于文艺创作的良好环境。”习近平总书记文艺工作座谈会上的讲话精神,是要让文艺界多一份纯粹之风、清正之气。让权力的归权力,让文艺的归文艺,不仅是政治文明的进步,更是文艺市场的净化。

“但多数画廊和专业从事艺术品经营的公司或将面临重新洗牌。我们太需要这股清正之气了。”木然如此感叹。