



# 两亿购房身家 南京成员孙元贵称 为何零成交

购房团南京成员孙元贵称：中国人不差钱，差的是判断力

由国内某知名房产网站组织的“赴美购房团”，2月24日自北京出发，3月6日返回北京，前后11天，辗转美国5大城市，结果没有成交一套房子。消息一经透露，立即引起海内外热议。有人把购房团形容为旅游团，更有甚者，直接称之为马戏团。日前，快报记者采访了购房团19位成员中唯一的南京人孙元贵。“出现这种局面，组织者、团员、媒体都有责任。”孙元贵表示，中国人不差钱，差的是判断力。

□快报记者 倪宁 宁 戎华

## 确实有抄底的心思

1993年，姜文主演的电视剧《北京人在纽约》风靡全国。主人公王启明、郭燕在纽约住地下室，在餐馆打工的艰难生存，让国人唏嘘不已。孙元贵一集不落地看完了全剧，和大家一样，他对那句“如果你爱他，就把他送到纽约，因为那里是天堂；如果你恨他，就把他送到纽约，因为那里是地狱”印象特别深刻。

1993年，孙元贵33岁，刚刚砸了铁饭碗，下海开餐馆。

2009年2月24日，首都国际机场，孙元贵登上了去美国的飞机，作为国内某知名房产网站组织的“赴美购房团”中的一员，他将随团考察美国的房产市场，如果条件合适，他将在美国置产买房。纽约是其中的一站。

那时候根本不可能想到去美国买房，想都不敢想啊。”孙元贵说，1993年去美国是很多人的梦想，就算是住地下室、洗盘子，大家还是想往那边跑，“没办法，跟人家比，生活水平差距太大了。”

从不敢想，到敢想，到最终成行，孙元贵用了16年。这16年，中国经济快速崛起，按孙元贵的话说，他和国人一样分享了中国经济快速增长带来的成果。“而‘赴美购房团’的成行也是这一成果的具体体现。

说起为什么申请加入“购房团”，目前在南京经营“玉喜”翡翠品牌的孙元贵表示有两个原因。“除了把钱投到自己主业上，把主业做大外，剩余的资金需要寻找投资项目。”有的人喜欢投资证券，有的人喜欢参股别人的公司，孙元贵最喜欢也是最擅长的是投资物业，也就是买房等升值。目前他在南京、镇江、深圳都有置业。

“从长远看买房子比较保险，可以抵御通货膨胀。货币贬值，物价上涨，房价也会跟着上涨。当然买的时机很重要。”孙元贵表示，去年开始的金融危机，使美国的房价遭到重挫，“媒体报道得很多，说美国是此次金融危机的发源地，情况尤其严重。”孙元贵通过媒体了解到，去年在北京举行的一次房展会，美国人把法拍屋（业主缴不出房贷被银行没收的房屋）带到中国来卖，最便宜的竟然一美元就能买到。

“一美元那种肯定是很特别的情况，不过这也说明了美国房地产确实非常不景气。”这种不景气对孙元贵来说，就是机会来了。所以他偶然在某房产网上看到招募赴美炒底购房团时，没有犹豫就报了名。

孙元贵的想法是在美国购买价格合适的商铺，一是商铺本身可以升值，二是也可以把翡翠生意做到美国去。购房团中有他这样想法的人很少，他介绍说，好几个人是为了孩子去买房的。到了美国后和他住同一个房间的陈先生来自山东，在国内做工程监理，他的女儿在纽约读大学。他就想在大学附近买一套房，一来给女儿住，二来多余的房间可以租出去。等女儿毕业了，如果想回国发展，就把房子卖掉。那个时候，房价多半已经上去了。北京的尹国华律师的儿子才4岁，但是他已经没有雨露，想趁着房价低的时候给儿子买上一幅“学区房”。来自上海的一位团员，也是给准备到美国读书的孩子住宅。会议结束后，团员们找到领队，要求记者回避，大家到美国看房毕竟是私人的事，现在看来变成了一个公众事件了。领队去找加州商业基金会协调，对方很为难，说美国是个自由的国家，没办法赶记者走，但是



孙元贵被当成了救世主

赴美购房团一共由21个人组成，去除掉某房产网的领队和当地的一位华人导游，实际上真正想买房的只有19人。他们分别来自北京、上海、重庆、山东、温州、南京。按某房产网的说法，他们从全国500多个报名者中选出来的，大部分报名者身家在1000万以上，年龄主要集中在35—50岁之间，大部分是房地产、商业服务、商业零售企业的高管。19个千万富翁资产相加可以推算，中国首个赴美购房团的总身家不会低于2亿元。

2月24日那天，按约定“千万元富翁”们在首都国际机场的海关集中。某房产网是这次活动的组织者，但出国的具体事项还是由国旅负责，之前他们都办了旅游签证，在机场他们从导游那儿领护照、旅行手册、洗漱用品，然后换登机牌托运行李。再然后，就是接受记者采访。“这是我们和媒体打交道的开始，大概有三四十人，分头采访我们。”平时孙元贵不怎么上网，所以并不知道这次活动在网上已经炒得非常热，根据后来媒体报道介绍，从在北京组团开始，就陆续有二三十家媒体采访北京的尹国华律师，其中以美国主流媒体居多，此外还有德国电视台和意大利报纸。

这些互不相识的购房者是在下午1点40分登机离开北京的。在飞机上，望着窗外的蓝天和白云，他们并不知道此行即将在美国掀起一股媒体热潮；当然也没有人料到，所有的人都空手而归，没有谁带回一把房门的钥匙。

他们先是飞到旧金山转机，然后才抵达购房的第一站洛杉矶。

在机场负责接待的美国加州商业基金会打出了欢迎横幅。购房团在主人的陪同下参观了好莱坞的星光大道，然后入住希尔顿酒店。一到酒店大厅他们就被媒体包围了。“那种架势只在电视上看到过。”孙元贵回忆，大家迅速办手续，然后逃似的进入自己的房间。但是没多久，某房产网的领队就通知大家到楼下集中，说接待方要开一个欢迎会。接待方是一位年轻的女士，她特地把孙元贵叫到一边，希望他能代表团员发言，说说想法。孙元贵推辞了半天，勉强答应了。

欢迎会上，加州商业基金会的会长、秘书长先后致辞欢迎，相关的专家介绍了洛杉矶的房产现状，然后演变成了一场记者会。记者们显然是有备而来，但是提出的一些问题有点出格。“一个记者直截了当问我们总共带了多少现金，要买多少套房子。”孙元贵表示，就目前而言，也许对美国人而言，这样的下跌幅度或许是一个机会，但是对中国投资人来说，这样的下跌幅度基本没有吸引力。

“1997年亚洲金融危机，香港经济开始萧条，楼市大跌，到2004年跌到最低谷，一幢1000万的房子，跌到了300万；从危机开始到最低点，走了7年时间，然后才触底反弹。到2007年，300万的房子又反弹到1000多万。”孙元贵表示，美国的房价肯定没有误会，我们救美国？就是王石卖了也救不了美国。”

记者不折不挠的采访风格很快惹恼了团员们。会议结束后，团员们找到领队，要求记者回避，大家到美国看房毕竟是私人的事，现在看来变成了一个公众事件了。领队去找加州商业基金会协调，对方很为难，说美国是个自由的国家，没办法赶记者走，但是

可以拒绝记者跟车（上团员的大巴）采访的要求。

第二天早晨看房活动正式开始，虽然记者们没法上团员的车，但是你没法不让他们跟着你。于是就出现了一个奇观：购房团成员一出酒店上车就遇上了数十家媒体：“围追堵截”。有媒体报道说：“洛杉矶第一站是帕萨迪纳市的一处公寓楼，媒体蜂拥而至，洛杉矶的一家电视台还开来了直播车。第二站是距离洛杉矶市中心约80公里的科罗纳市。由于要看的房产位于一个新开发区，地址在洛杉矶记者们常用的卫星导航仪上都没有显示，于是出现了高速公路六七辆小车围着购房团大车‘前呼后拥’的热闹场面。”

“下了车后，根本没法看房子，每一个团员身边都跟着一到两个记者，不停地问这问那。”回忆起当时的场景，孙元贵还心有余悸，“记者也很辛苦，可能是便于沟通，美国当地的媒体基本上都安排华人来采访我们，一路穷追猛打。”

尹国华在接受媒体采访时，也表示，“那么多媒体跟着，一进房子，人全都挤进来，看都没法看。有些不喜欢热闹的团员，就早早出去了，有人甚至都没进去。”

为什么此次赴美购房团能引起全美震动？据一位当地业界人士分析，当前美国深陷金融危机泥潭，美国人普遍陷入债务危机。一向不怎么起眼的中国人却在此时捏着大把的现金，组团赴美炒底楼市。美国人惊叹中国人真有钱，其一直以来“世界中心”的心理不免产生了微妙的落差。

当天晚上，团员们商量后“威胁”领队：如果再让记者这么跟着，我们就立即回国，不买房了。在飞机上，望着窗外的蓝天和白云，他们并不知道此行即将在美国掀起一股媒体热潮；当然也没有人料到，所有的人都空手而归，没有谁带回一把房门的钥匙。

为何一套都没有成交

不知别的团员心里怎么想，但是在到达洛杉矶的当天，孙元贵的心里就凉了半截。他知道自己的钱很有可能空手而归。

在当天的欢迎会上，接待方除了这些客套的欢迎词外，还介绍了洛杉矶乃至美国的房地产状况。孙元贵最关心的是美国的房价到底跌了多少？如果没有到底，还会跌多少？接待方的介绍，让他很失望。他们介绍说，金融危机以来，美国的房价跌到了10年来最低点。“什么概念呢？换算一下，就是平均跌了15%左右。”孙元贵说，就美国人而言，15%就是一个天大的，难以承受的幅度了。美国的房产很成熟也很规范，这么多年房价一直很平稳，“你想想看，如果中国的房价跌到10年来的最低点，也就是房价回到1999年，那会是一个什么价格？”他用股票打了个比方，前些年ST金泰连续40多个涨停板，才停下来；如果在美国涨到五六十个涨停板，这个公司就会被调查了。“楼市也是一样的道理。”孙元贵表示，就目前而言，也许对美国人而言，这样的下跌幅度或许是一个机会，但是对中国投资人来说，这样的下跌幅度基本没有吸引力。

“1997年亚洲金融危机，香港经济开始萧条，楼市大跌，到2004年跌到最低谷，一幢1000万的房子，跌到了300万；从危机开始到最低点，走了7年时间，然后才触底反弹。到2007年，300万的房子又反弹到1000多万。”孙元贵表示，美国的房价肯定没有误会，我们救美国？就是王石卖了也救不了美国。”

记者不折不挠的采访风格很快惹恼了团员们。会议结束后，团员们找到领队，要求记者回避，大家到美国看房毕竟是私人的事，现在看来变成了一个公众事件了。领队去找加州商业基金会协调，对方很为难，说美国是个自由的国家，没办法赶记者走，但是

（下转 05 版）



购房团所到之处均引来媒体关注的目光

## 组织首个赴美购房团的某房产网 CEO 坦言 一美元买别墅不靠谱

□快报记者 倪宁 宁 戎华

### 美国期待中国购房团

“美国爆发金融危机以来，股市下跌，房地产经济指标下跌，美元兑人民币贬值，在这样的背景下，国内不少投资人对美国的不动产产生了兴趣。恰好，美国的一些经纪公司，也将自己的一些优惠的二手房信息放到了网站上，进行展示。美国方面的经纪公司提出，能否组织一个购房团到美国去看房呢。”组织首个赴美购房团的该房产网CEO代建功告诉记者，这个想法双方一拍即合。

很快，该网站找到了一个醒目的标签——“抄底美国购房团”。从宣传角度，是我们提出来的。”对此，代建功并不否认网站玩了一个噱头。“我们一直关注美国的楼市，很多地方的房子都跌到了十年来的最低谷，华盛顿一般的房子，价格甚至跌到了20年前的40%。”

“一美元买别墅”究竟有几分可信？难道美国楼市和经济双双低迷到如此糟糕的地步吗？在采访江苏人孙元贵的时候，他承认自己对美国经济形势的判断多少受到了这些报道的影响，幻想着去美国寻找“性价比很高”的投资房，比如一些法拍屋。

不少参加首个购房团的团员们抱着跟孙元贵一样的观点。他们没想到的是，美国房产的底并没有见到。一美元买别墅的报道多少像个冷笑话。

对于此行的意义，代建功认为，中国投资人的眼光开始投向全球了，这是一个标志性的事情。“中国人来美国买房了，传递出来的信号对美国人来说，这个想法双方一拍即合。”

既然时机恰好，为何一套没成交呢？代建功认为，没成交

的主要原因在于，“走马观花不能解决最终购买问题。毕竟买房子需要甄别，以及更多的信息来作出购房决策。有几个团员已经委托了当地的中介机构继续帮他们物色合意的不动产。”

思想冲击很大。美国媒体对此事做了大量报道，以至于很多美国人都知道这个事情。中国人如此强的购买力让美国人很吃惊。在一些美国人的观念里，中国人的购买力与消费能力还是停留在初级阶段的。没想到的是，中国人的购买力不仅在国内释放，而且开始在全球释放。”

### 一美元买别墅不靠谱

一座位于美国底特律市的别墅，挂牌1100美元几个月无人问津，改售1美元后，又苦苦等待了19天，最后才终于等到一个买主。这一近似天文数字的事情，前一段时间曾是国内媒体的热门新闻。

“一美元买别墅”究竟有几分可信？难道美国楼市和经济双双低迷到如此糟糕的地步吗？在采访江苏人孙元贵的时候，他承认自己对美国经济形势的判断多少受到了这些报道的影响，幻想着去美国寻找“性价比很高”的投资房，比如一些法拍屋。

差价正是投资人所看中的。3万元不到的赴美考察费与20万美元的差价相比的确微不足道。代建功所在的房产网，第二拨看房团，目前已经招募了700多名团员。“我们只能筛选30个左右的人参加。多了不好安排。”代建功解释。

代建功的话，多少能看出国内一部分人的投资需求。据记者了解，目前国内已经有4个购房团“飞抵”美国看房。而在一些购房网从中也见得了一些商机。“第二拨去美国的看房团，下个月将出发，我们网站下一步打算组团去澳洲、日本、英国看房。”代建功的回答显得雄心勃勃。

在旧金山，接待方请来了当地的政府官员详细地介绍当地的投资政策和投资环境；请来了地产、中介、法律、银行、保险等资深专家介绍在当地成功置业的方式方法。

“移民、怎么签购房合同、怎么融资、甚至为了自己的权益怎么中止合同，都介绍得非常具体。”在孙元贵看来，美国人做事非常认真和敬业，准备中英文资料，请翻译，不厌其烦地回答、解释，“确实很专业。”

“他们有天时地利人和，我们等得过我们的美国老乡吗？”孙元贵有点悲观。其实孙元贵最想看的还是商铺，但是除了在纽约的第五大道外，他几乎都没看到一两栋像样的商业街。

“一些房子在装饰上，都用了很多相关的中国元素，一看人家就是用了心思的。”而一套也没有成交，孙元贵猜测，美国人一定也会很郁闷，“他们对我们抱了太大的期待值，多半也是错误理解信息的缘故。就此而言，向他们提供信息的中国合作方应该也是有责任的。我

### [延伸阅读]

#### 南京人海外出手

江苏金阳光出国中介服务部负责人袁小姐告诉记者，去年以来，有10多人曾向她咨询去美国买房的事情，这些人归结起来的特征就是“有钱”，包括企业负责人、外资公司高管等。

南京一家外贸公司的孙总曾向袁小姐咨询去美国买房的事。她的女儿在亚特兰大念书。原本，他打算花个20万美元的小公寓，给女儿上学期间住，以后再卖掉。在亚特兰大考察了一圈，孙总放弃了购房的想法。“当地一般80平方米的公寓在15万美元左右，一般的别墅约30万—35万美元，较好的别墅约50万美元。亚特兰大有CNN、可口可乐等大公司，但整个城市的经济在美国来说，属于中等水平。今年和女儿在亚特兰大过春节，顺便考察了一下当地的情况，经过一番考察，他放弃了投资买房的想法。”

“去年下半年，金融危机刚在美国爆发，美元开始贬值的时候，想在美国投资买房的人确实不少，咨询的人也比较多。后来，金融风暴刮到了国内，一些投资人自己也有相应的问题需要处理。而且美国的签证手续比较复杂，一些想投资美国楼市的人，投资的想法就慢慢淡了。”袁小姐告诉记者，南京人在澳洲买房的不少。她的客户女儿在澳洲墨尔本读书，后来客户去看女儿，又买下了一套房子，当做投资。“她家不差钱。”袁小姐感慨道。

#### 何谓法拍屋

法拍屋是由于债务纠纷，债权人取得“执行名义”后，由法院查封债务人的不动产抵押权，进而执行拍卖处分而产生“法拍屋”。

成为“法拍屋”，其主要原因是该不动产所有权人欠债，而必须拍卖该不动产来还债。被拍卖不动产之价格是由鉴定机构鉴定，鉴定之价额如债权人及债务人不发表意见时，即为第一次拍卖最低价额，如无人投标或出价未达最低价额时，债权人又不愿承受，执行法院酌情拍卖最低价额。

经过几次流标后，不动产价格通常会比市价低很多，但是法拍屋长期以来一直被认为有纠纷、产权不清、房屋不确定等问题，故投标者前如能充分了解相关法律常识及周详的预防工作，不难破解纠纷及产权不清的问题而获得超所值的房屋。

#### 美国买房容易养房难

在美国买房手续并不复杂，房产中介和经纪人会帮忙打点。但想去美国买房的人还是需要三思而后行。

在美国买房手续并不复杂，每年的房产税并不低，目前各州房产税率不一，一般按照估价总值的1%—6%进行征收。在美国养房子的成本也很高，包括草坪费、管理费等，并非普通人都能够承担。比如一套普通的二居室公寓，它的管理费每月大概要5000到10000美元。如果空置的话，还要委托房地产公司代管。此外，美国劳动力成本高，房屋维修和清洁也是一笔较大的开支。比如一个35万美元的房子，一年一大笔的费用要花1万美元的费用去维护。

快报记者 倪宁 宁 戎华