

现代快报

2009年11月19日 星期四  
责编:陈永忠 美编:侯婕 组版:杜敏

# 财经

24小时读者热线  
**96060**  
新闻爆料 投诉求助 报纸订阅 广告咨询 便民服务

发现价值 / 收获财富

## 出租一套房 40年才能回本

### 南京房屋租售比严重超过国际警戒线,比肩国内一线城市

A股指数

上证指数	3287.27	深证成指	13681.90
开盘	3287.27	最高	3315.87
最高	3315.87	最低	3274.21
最低	3274.21	收盘	3303.23
收盘	3303.23	涨幅	0.62%
涨幅	0.62%	成交额	1838.7亿
成交额	1838.7亿		1156.1亿

香港台湾股票市场

指数名称	收盘	涨跌
恒生指数	22840.33	-73.82
恒生中国企业指数	13688.01	-44.04
恒生香港中资企业指数	4155.69	24.52
台湾加权股价指数	7766.69	33.48



#### 18日外汇牌价

货币种类	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	681.39	675.93	684.13
港币	87.92	87.22	88.27
欧元	1011.27	989.95	1019.39
日元	7.6143	7.4537	7.6754
英镑	1141.5	1117.43	1150.67
瑞士法郎	668.86	654.89	674.5
新加坡元	490.52	480.37	494.85
瑞典克朗	98.82	96.79	99.71
加拿大元	645.73	632.37	651.43
澳大利亚元	630.65	616.79	635.46

私家车主拨打4008-000-000:

### 比比看,车险省够了吗?

中国平安 PINGAN 车险理赔 4008-000-000

在房价屡创新高,反映真实居住需求的租金水平却并未随之“水涨船高”。据媒体报道,北京、上海等一线城市的房屋租售比竟然超过 1:600,而记者昨日采访了解到,目前南京市房屋租售比跟一线城市差不多。这意味着出租一套商品房至少要 40 年才能收回成本,有的甚至需要 50 年。

#### 租售比很离谱

“租售比?我们已经不统计了。”“我和你说个大概吧。”对于记者提出采访租售比的问题,很多房产业内人士似乎觉得这一概念已经很陌生了,现在房价虚高,租售比也呈现出畸形状态。以一套100平方米左右的房源为例,南京中原地产交易中心主管李千娥大致列举了几个片区的平均房屋租金和房价情况(见下表)。

李千娥说,这只是一个粗略估算,因为房源的装修、位置、房龄等差异,具体到每套房子,这一比例并不一定是“标准化”的。比方说建邺区的河西奥体附近,住宅的“租赁空置率”较高,现在租赁的也多为办公性质的,而鼓楼区这样的位置,“租赁空置率”非常低,市区的租赁也多是饱和的。

#### 投资房产房价、租金都要看

市民朱小姐2005年底以21万元的价格在燕子门附近投资了一

套小户型房产,如今每月可收到租金1800元,“如果收租金要不了10年就能收回成本,如果看房价,我现在赚了2倍。”朱小姐称,当初出手买这套房产时,自己取出了和老公两人账户里的公积金4万-5万,只拿出1万多元现金就贷款买下了这套房,“现在每个月还款2000多元,不过,我每年都提公积金提前还贷,现在贷款也就剩1万-2万了。”

“我还想再投资房产,不过,我的原则就是一定要实用的,就是自己住都觉得不错的地方,这样房子无论是租还是卖,都不会有问题。”朱小姐称。

#### 现在的房价下租售比还有多大意义

“从国际的租售比惯例来看,南京的租售比显然是背离真实的房价。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,在现在这样的房地产市场下,用租售比来衡量房产投资的价值已经没有意义了。张辉说,一套现价150万元的房子,月租金也仅在

2500元左右,一年才3万元,要50年才能收回投资,太长了吧?!

“因此,在目前的高房价下,以租房是很不划算的,房产投资看中的是买卖之间的差价。”张辉说,买入价100万元,一两年卖出价是150万元,差价赚到了50万元,这才是买家真正看中的回报率。

张辉分析说,从这几年的房地产市场来看,房价涨得太快,租金几乎不动,这也是业主所谓的租售比“往下掉”的主因,实际上也反映了房价偏离了老百姓的收入。“因为一套房子积累了几个家庭几代人的财富,但老百姓的收入水平却没有大幅提高,租金自然也是原地踏步”。

快报记者 尹晓波 王海燕

#### 名词解释

**租售比:**指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值,即月租金和总房价的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300-1:200。如果租售比低于 1:300,意味着房产投资价值相对变小,房产泡沫已经显现;如果高于 1:200,表明这一区域房产投资潜力相对较大,后市看好。

#### 延伸阅读

### 住建部:房贷优惠年底终止是谣言

近日住建部权威人士表示:笼统说住房优惠政策到期并不准确,因为去年底大部分优惠政策条款并无截止日期。记者随后在梳理相关政策后发现,国家去年出台的关于住房优惠政策的相关文件共有4份,分别为:财税[2008]137号、银发[2008]302号、国办发[2008]131号和财税[2008]174号。

其中财税[2008]137号规定:“对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。”银发[2008]302号文件则规定,“商

业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付款比例调整为20%。”记者注意到,这两份文件的实施日期分别为2008年11月1日和2008年10月27日,都没有标明截止日期。

唯一例外的是,个人转让住房的营业税减免政策即将到期。国办发[2008]131号和财税[2008]174号都明确规定这一优惠政策“到2009年12月31日截止”。至于营业税优惠政策是否延期,记者致电财政部税政司询问,对方称“在相关政策未正式出台前,不便回答”。

《中国经济周刊》

### 世联地产:楼市明年下半年或变盘

世联地产近日发布2010年房地产市场形势预测报告指出,楼市中短期供给没有明显回升态势,明年供应不足会导致开发商继续涨价。但中长期供给呈加速回升态势,供求力量将逐步趋于平衡,甚至逆转。

报告认为,明年政策风险可

能加大。目前已有收紧趋势,房价和投资客是主要调控目标。尽管保增长和政策连贯性使得政策不会大幅度调整,一旦泡沫继续累积,政策可能再度成为使其破灭的针刺,明年下半年市场可能面临变盘。

《中国证券报》

### 一线城市二手房成交量暴增

由于担心住房优惠政策取消,最近一个月国内一线城市楼市出现抢购潮。据美联物业市场研究部统计数据显示,截至11月15号,北京二手房成交量已经达21.7万套。这一数据已经接近2006-2008年三年的总和。截止到10月16日一个月时间里,北京二手房市场成交量突破27632套创历史新高。业内人

士预计,11月下半月乃至12月,京城二手房有可能出现单月成交突破3万套的历史新高。

上海、广州、深圳等一线城市的情况同样如此。11月第一周深圳市二手住宅成交量创出3598套天量,接着第二周再创新高,达到3936套。

《中华工商时报》《中国证券报》

汇添富基金  
China Universal Asset Management  
长期投资致胜的选择

## 投资之道 策略致胜

### 汇添富策略回报股票型基金 基金代码: 470008

各大银行券商 正在发售

**投资之道 策略致胜**

- “兵无常势，水无常形”。投资如同打仗用兵，只有讲究策略，才能决胜股市风云，成为市场的长期赢家。
- 汇添富策略回报股票基金灵活运用资产配置策略，行业轮动策略和个股精选策略三大投资策略，追求策略致胜。

**复苏市场 策略优先**

- 后金融危机时代，股市震荡成为常态。展望未来，要回报，须依靠策略引领，才能准确把握投资方向和行业轮动节奏。投资策略型基金，是这个时间窗口的优先选择。

客服热线: 400-888-9918  
公司网址: www.99fund.com

基金投资策略选择

浦发银行  
SPD BANK

轻松理财  
leisure banking

## 浦发银行人民币个人专项理财产品火热发售中

先到先得,售完为止 投资有风险 购买需谨慎

产品名称	期限	起售金额	预期年化收益率	预约销售期
105期信贷盈(大额)	92天	30万	3.50%	11月16日至23日
105期信贷盈(普通)	92天	5万	3.20%	11月16日至23日
110期信贷盈	112天	5万	3.30%	11月19日至26日
111期信贷盈	140天	5万	3.40%	11月19日至26日
112期信贷盈	202天	5万	3.60%	11月19日至26日
113期信贷盈	214天	5万	3.65%	11月19日至26日
97期信贷盈计划(大额)	294天	30万	4.00%	11月16日至26日
97期信贷盈计划(普通)	294天	5万	3.80%	11月16日至26日

购买前请详细咨询我行理财经理

http://ebank.spdb.com.cn 客户服务电话:95528 浦发银行网址: www.spdb.com.cn

### 南京分行各分支机构(南京地区)

南京分行营业部	025-84579315
鼓楼支行	025-83236977
新街口支行	025-84699077
城北支行	025-83581555
城中支行	025-84538313
北京西路支行	025-83737377
大市口支行	025-56380659
城东支行	025-84550808
城西支行	025-81607768
湖南路支行	025-83591630
城南支行	025-84539496
江宁支行	025-57137782
龙江支行	025-86266622
秦淮支行	025-58070500
莫愁支行	025-86569090