

急了

■房主：“我那个房子挂价103万元，现在调100万元吧！”
■中介：“就这个月优惠了！赶快降价抛房吧！”

不急

■炒房客：“房价涨了逾50%，5.55%的营业税算什么？”
■捂房人：“政策还没细化呢，房子捂捂再说！”

优惠大限，房主降价套现

南京二手房昨天757单“取号过户”

一手住房的营业税征收年限恢复为5年，无疑给楼市扔下了一颗重磅炸弹，影响大不大？大！昨天南京不少急于套现的房主纷纷要求下调房价出售，降价幅度在2%—3%之间，而一些原本拖着未交易的买卖双方，也紧急赶在12月底前送件交易。同时，一些房产中介也为了促进交易量，不厌其烦地催促房主赶快降价出售。



12月10日，南京华侨路产权登记中心内人山人海 快报记者 施向辉 摄

【现场】

买卖双方被中介催着来交易

“本来是周末和买方约定交易的，可是他急，就今天赶过来了。”卖房人蒋女士说，自己一套河西的房子，房龄已经满两年了，作价120万元卖了，就等过户。

昨天下午2点半，记者在华侨路产权登记中心看到，一楼大厅已经挤满了人，不少人都正在议论营业税的政策问题，咨询台也围满了人；二楼的登记大厅也是人头攒动。

不过，记者也发现，很多赶着交易的买卖双方并不是自己要来的，记者随机采访的几名买房人均表示“是中介公司催着来的”。

昨天发了757个号

南京市房产局产权市场处工作人员表示，实际上，从今年下半年以来，二手房排队交易的现象就很明显，尤其是

11月份，当月的交易量达到了12193套，是有史以来最高的一次，也是首次突破1万套。

记者了解到，营业税政策公布的前天，南京市二手房住房当天交易量是589套。而昨天华侨路、中央门、大光路三个产权登记中心，共计发放757个登记受理号牌，较平日多出了不少取号单，“买卖双方显然是受到了政策的影响”。

【心态】

房主急：赶快脱手套现

“我那个房子，原来挂价103万元的，现在调到100万元吧！”

“就这个月优惠了？房价可以商量的，便宜点就是，3万？4万？”

着急的是房屋产权年限在2—5年之间的房主。365地产业网置业频道总监单伟说，他们网站早上接到了几十个房主的调价电话，都是要求

下调房价的，比如江山星汉城一套70多平方米的房源，房主似乎乱了阵脚，紧急将35万元的挂牌价下调到31万元，降了4万元。事实上，即使按全额征收营业税，也只需缴纳不到2万元。

中介急：催房主降价抛房

比房主急的还有一些房产中介公司。昨天房主马先生频频接到中介的电话，让他赶快卖房，因为他的房子是今年11月刚满2年，12月初，他以120万元挂售，一直没有找到合适的买家。

“我已经接到了5个中介公司业务员的电话，要我赶快在12月份降价卖房子，不然明年1月1日就要缴纳营业税了。”马先生说。

据悉，南京已经有多家中介公司要求业务员紧急梳理一些房龄在2—5年内的二手挂牌房源，并联系房主降价出售。一名张姓业务员

告诉记者，很多房主听完他的建议后，都已经有意向降价出售了。

炒客不急：房价涨不吃亏

“这个营业税政策无所谓啊，我看没什么大不了的啊！”记者熟悉的一名“炒房人”自有一套理论。

他说，你算算看，去年底河西的房价是八九千元一平方米，现在普遍都在1.4万元/平方米左右了，这样的房价涨幅，即使我在5年之内要缴纳营业税，按全额征收也就5.55%啊，房价涨了50%都不止啊，“只要房价快涨，我就肯定不会吃亏！”

他认为，下一步主要还是看房价的走势，如果几个月乃至半年的房价涨幅远远超过5.55%，这个营业税根本算不了什么。

也有一些房主抱有“捂房”心态。刘先生在城南有一套房子，虽然只满3年房

龄，但他坚持以98万元价格挂售不降价。他认为，现在营业税的政策还没有具体细化，如果还是差额征收的话，20万元的差价也就1万多元的营业税，“而个税怎么缴纳，也没有明确的说法，再等等，现在降价卖房子不是什么好事。”

【分析】

抛售现象或将爆发

满堂红（南京）置业公司向记者提供的一份统计显示，他们公司调查了今年9—11月不同房龄房源成交的占比情况，2—5年房龄的房源，9月份成交占比24.13%、10月份占比35.11%、11月份占比45.34%。

该公司市场部经理李媛分析说，这说明二手房市场已经受到了营业税优惠大限的影响。事实上，不少2—5年房龄的房主从9月份就开始抛售房产。这次国家明确政策不再延期，12月份类似的房源抛售情况或将进一步加重。

安居客研究机构人士认为，房龄在2—5年之间的二手房房源，对营业税政策的调整将十分敏感，这在一定程度上释放出由二手房市场向一手商品房市场传递抑制投资、投机的调控信号。“2—5年年限的房源占比这么大，一旦政策取消，势必对明年的二手房交易量产生致命影响。”

但是，即使明年交易量下滑了，也并不认为房价一定要下降，“单靠依靠税收交易环节的调控，恐怕未必能够真正抑制房价过快上涨”。

快报记者 尹晓波

5.7%! 房价涨幅创年内新纪录

南京90平米房型同比涨12.5%

快报讯（记者 陈英）国家统计局10日公布的1—11月全国房地产市场运行情况显示，11月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%。统计数据同时显示，南京90平米及以下房型同比涨幅高达12.5%。

自今年6月份全国房屋销售价格同比恢复正增长以来，房价已经连续6个月保持同比增长，11月份的涨幅创纪录达到了5.7%。就南京来看，无论是新建住宅价格涨幅，还是二手房价格涨幅，在70个大中城市中都处于中上游。

11月份南京房屋销售价格指数同比上涨8.7%，环比增长1.3%。90平米及以下房型，全国的涨幅也比较高，新建住宅价格同比涨幅10.4%，南京为12.5%，排在第五位。

11月份二手房全国同比涨幅是5.5%，南京则更高，同比涨幅达到9.8%，在全国名列前茅。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，11月份价格环比涨幅创新高出乎意料，原因依然是对政策可能变向的忧虑，导致购房者在规定时间内入市。另外也与部分开发商捂盘惜售，导致房源供不应求有关。随着中央经济工作会议的召开和国务院常务会议有关房地产政策调整方案的出台，政策的明朗化将逐渐缓解此前市场的紧张情绪，并对投机形成抑制。

暨南大学
EMBA 硕士

证书：授予国家承认的硕士学位；学制：两年，南京在职上课；考试：学校自主招生，无需国家统考，面试成绩为主，英语无要求；“211工程”国家重点大学。
江苏教学点：025-83767285 手机：18951849606

群星璀璨，2010 江苏“梦之蓝”新年音乐会

——高雅艺术的饕餮盛宴

由江苏省委宣传部、江苏广播电视总台主办，江苏音乐台承办，洋河股份“梦之蓝”荣誉冠名的“2010 江苏梦之蓝新年音乐会”将于12月29日南京人民大会堂盛大奏响，中国歌剧舞剧院交响乐团派出豪华阵容，与江苏观众一起辞旧迎新，演绎盛大音乐会。此次由洋河梦之蓝冠名的新年音乐会，将沿袭梦之蓝品牌的一贯定位，遵循“高端、高雅、高贵”的宗旨，倡导国际水准和精英文化，邀请一批活跃在国际歌剧舞剧舞台的顶级艺术家来宁演出，力赋江苏新年音乐会独特的气质和形象。

一支可以到世界任何一个歌剧院去演奏歌剧的乐团

备受意大利歌剧大师称赞的“中国歌剧舞剧院交响乐团”，是隶属于中国歌剧舞剧院的一只国家级的职业演奏歌剧舞剧的交响乐团。几十年来，为我国的歌剧舞剧事业以及交响乐的普及与发展做出了许多开拓性的工作，成为音乐舞台最具影响力的乐团之一。我国现在文艺舞台上具有代表性的中国歌剧如：《白毛女》《小二黑结婚》《长征》《刘胡兰》《伤逝》及荣获二十世纪华人经典名著《原野》等项目，中国舞剧如《文成公主》

《宝莲灯》《鱼美人》《雷锋塔》《剑》以及由著名作曲家徐沛东作曲的现代舞剧《篱笆墙的影子》等剧目，均由该团担任音乐演奏。

乐团拥有一批富有经验、技巧纯熟的演奏家，近几年来，通过考核聘任、更吸收了一批技术精湛、朝气蓬勃的青年演奏家，使乐团的演奏艺术更具活力与风格。为普及交响乐，乐团排练演出了大量的通俗交响乐，其中包括诸如《中外名曲音乐会》《施特劳斯经典作品音乐会》《莫扎特作品音乐会》《大屏幕电影音乐会》《动画电影音乐会》《小提琴与乐团的浪漫音乐会》等多种类型的演出曲目，受到广大观众的喜爱，因而本乐团已经成为演出场次最多的著名乐团。

美国大都会歌剧院终身小提琴家

徐扬，自幼受教于南京艺术学院盛雪、王登云教授，后就读于上海音乐学院附中、附中，师从著名小提琴家、小提琴教育家张世祥、俞丽拿教授。赴美后，师从 Almita Vamos, Masam Kawasaki 和世界著名小提琴大师美岛丽。早在中学时代，徐扬就已经同上海交响乐团、上海乐团等著名乐团合作并演出协奏曲。2005年，徐扬同世界著名小提琴大

师美岛丽在洛杉矶迪士尼音乐厅演出室内音乐会，在2008年2月，徐扬从全世界300名候选人中脱颖而出，成为美国大都会歌剧院终身小提琴家，成为在此世界级艺术殿堂获得如此殊荣的唯一中华人民共和国籍小提琴家。

当今乐坛最活跃的青年钢琴家

谭晓棠，毕业于中央音乐学院钢琴系，后赴德留学，就读于 Saabruucken 音乐学院。2002年5月，谭晓棠荣获中国音乐“金钟奖”。2004年6月，谭晓棠夺得第二届日本仙台国际钢琴比赛第一名，并被授予法国大使荣誉奖和观众奖。

作为当今乐坛最活跃的青年钢琴家，谭晓棠的足迹遍及法国、德国、日本、波兰等多个国家以及中国各大城市。她的演唱是艺术与技巧最完美的结合

迪里拜尔，中国音乐教育家培养出的抒情花腔女高音歌唱家。1958年生于新疆喀什，维吾尔族。1975年考入新疆歌舞团。师从郭凌漪。1978年毕业时举办独唱音乐会。1987年毕业于中央音乐学院，获硕士学位。师从沈湘、李晋玮。1984年获第一届·海林国际歌唱比赛第二名。1988年应聘到芬兰国家歌剧院担任独唱演员。在几十个国

家举行了数百场独唱音乐会，在几十部歌剧中扮演主角。同许多世界著名指挥家及交响乐团合作。1993年至1996年在德国波恩国家歌剧院任独唱演员。1997年、1998年均获 Brigit Nilsson 大奖。欧美各国音乐评论家称她的演唱是艺术与技巧最完美的结合。

在欧美歌唱家一统天下的西洋歌剧舞台上，寥若晨星地活跃着几位中国歌唱家的身影，他们迷人的纯正的美声倾倒了又一批又一批歌剧院的权威、乐评家和挑剔的听众。他们在舞台上的位置可能在人高马大的欧美演员中并不十分引人注目，但他们的艺术才华像熠熠闪光的明星一样，散发出夺目的光芒，迪里拜尔就是其中最耀眼的一颗星星。

现在瑞典国家歌剧院任主要演员的迪里拜尔，演出的主要歌剧有《弄臣》的吉尔达，《拉美莫尔的露契亚》的露契亚，《魔笛》的夜后，《梦游女》的莉萨，《夜莺》的夜莺，《爱的甘醇》的阿迪，《军队的女儿》的女儿等。

世界上第一个登上最负盛名的伦敦歌剧院的华人

家，一个值得中国人骄傲的名字。他曾是世界上第一个登上最负盛名的伦敦歌剧院的华人，这个签约德国柏林歌剧院任首席男高音的华人，拥有一副优美特殊的戏剧性抒情男高音歌喉。他能演唱的角色超过五十个，演出的足迹遍及世界各地，英俊洒脱、气质非凡、风格独具，并且有着极强的开拓性和创造力。

除了担任演唱之外，莫华伦亦从事歌剧制作。他曾在上海为上海歌剧院及上海艺术节制作《罗密欧与茱丽叶》、《卡门》两出歌剧，并参与演出。他在北京担任国家歌剧院制作的《杜兰朵》中的卡拉霍，及在第一届中国国际音乐节中担任《波西米亚人》中的鲁道夫。此外，他经常在香港艺术节中献艺，曾与国际知名的女高音安娜朵莫娃——辛托在歌剧《托斯卡》与《假面舞会》中演对手戏，由他担任卡拉霍多西及雷卡多。他是香港电视台及广播公司的常客，此外，曾在1997年香港回归中国的典礼仪式中担任独唱。他逐渐跻身国际乐坛上最杰出的华裔男高音行列，亦是中国和亚洲活跃的西方歌剧与音乐推销者。

伦敦报章 The Guardian 对莫氏有以下评述：“他的表演功夫十分结实，除了有极美丽

和平稳的音色外，也有在舞台上的专注及热忱；在唱高音时，他的起音宏朗，并像帕瓦洛蒂的声音一样强劲。”而歌剧杂志的乔治·罗密士对他的表演也有其评价：“莫华伦在史卡拉歌剧院饰演的角色鲁尔，就像已去世的传奇男高音法兰哥·柯瑞里般的出众，接近完美。他的表演足已证明莫氏有一把响亮、并比较属于男中音的音色，亦更是宏伟的。他演活鲁尔这个角色并不单只以平稳、宽阔的高音领域……”

2008年，意大利政府授予莫氏“意大利团结之星骑士勋章”，法国政府授予“文化骑士勋章”，表彰他为中意和中法文化交流所作的推动及突出贡献。同年，他将与澳洲歌剧院合作，于悉尼歌剧院主演《波西米亚人》、夏威夷歌剧院及香港歌剧院主演《卡洛王子》、芬兰萨翁林纳艺术节主演《梅菲斯特》、香港歌剧院主演《维特》、澳门国际音乐节的《外套》。

如此强大的明星阵容，“2010 江苏梦之蓝新年音乐会”势必是中央歌剧舞剧院精心为江苏大众献上的一场无与伦比的顶级文化品牌。就让我们期待12月29日晚，在180人的强大阵容中尽情沉醉，在艺术家的高雅音乐声中聆听新年的赞歌。