



资料图片

“买,还是不买?”眼下,买房人比任何时候都“纠结”。十天内在接连发出“三道金牌”为房价降温,但楼市似乎越降越“火”。昨天记者获得最新消息称,江苏的住房消费政策调整情况有望本周公布。不过,这道最直接的“金牌”是否能为高房价降温,还是个未知数。权威数据显示,在高房价之下,百姓“死扛”的压力已经达到极限。高房价对其他生活消费的挤压,同样达到了极限。

□快报记者 郑春平

### 讲述

## 南京两网友发帖 说说为房“死扛”的故事

下面是两位南京网友说房价的帖子,相同的是他们都为房子“扛过”,不同的是最终的选择。

### ——为了有个家,扛到底!

我是1998年考上南京某大学的。十年过去了,我上学、工作、结婚、生子……人生最美好的十年在忙碌中与这个城市共度,这中间当然少不了房子的故事。

十年前,第一次来到仙林校区,那里刚刚起步开发,当时亚东新城某楼盘拉着“均价2500元/平方米”的横幅。想我一个农村来的穷丫头,看着那些当时看来已经十分昂贵的价格只能感叹:什么时候才能有个自己的房子啊!

### ——再见了,南京!

来南京已经13年了,今年11月我还是离开了南京,回到了家乡武汉。

大学毕业后我到了南京一家民营企业,月工资800,日夜工作能省则省。到2003年,我和女友到了谈婚论嫁的年龄。那时南京房价4000多,江宁2000多,思来想去,在江宁岔路口买了70平方米,

转眼2002年大学毕业,我很顺利地留在了南京,并在工作单位里结识了男友。我们俩都是刚工作的外地人,分别住在单位的集体宿舍里,连个能单独相处的空间都没有。2003年初,我们决定买房了。南京房价正是从那年开始飞速上涨。

当时,我们工作才半年,扣除生活支出和补贴家用(父母都是普通农民工人,供我们读书已经竭尽全力),几乎没有什么存款。于是,我们只能

这样每月还贷1000多,每天妻子骑着电瓶车到珠江路45分钟,心里真难过,很快我们的宝宝也出生了,办户口那天,顺便问了一下,我们也想把市里的户口迁到江宁来,一问才知道医疗保险无法移到江宁,就想哪一天到市里买一套房。可日益飙升的房价,小孩上学的费用,妻的工资也一直

没涨,让我们打消了这个念头。我和妻商量了一下,最后得出结论:南京是一个畸形城市,工资不及苏南1/2,房价是其2-3倍,和武汉工资差不多,但房价是其2-3倍。我们如果卖掉江宁房子,到武汉生活,那我们还有几十万的存款。

再见了,南京!

**厂房、机器设备、办公设施整体 拍卖公告**

我公司受委托定于2010年1月8日上午10点,在本公司拍卖厅对坐落于浙江省金华市婺城区竹马乡东宅村、浙江艾尔迈斯公路技术有限公司及浙江艾尔迈斯公路设施有限公司所有的土地使用权面积约12176平方米,及地上建筑物面积约4803.90平方米进行公开拍卖(包括厂房内的所有机器设备及办公设施等),起拍参考价980万元(设有保留价,由买受人承担所有的税收和费用),保证金100万元。

**预展报名咨询时间、地点:**自公告发布之日起至2010年1月7日下午4时止在本公司办公室(浙江省金华市双龙南街811号工人大厦8楼)接受咨询,报名并陪同实地察看。有意竞买者携带有效证件到本公司办理报名登记手续,并交纳100万元保证金(1月7日下午4时前到账),未竞得拍卖标的者保证金3日内退还(不计息)。

联系电话:**0579-82479278 13957996654**  
网址:htp://www.zjdspm.cn  
浙江鼎盛拍卖有限公司 2009年12月17日

**大城市大商场售价 数万元一件的皮革商品 到底值多少钱?**

**无锡皮革城 1078家品牌店一起 给您一个震撼的答案!**

www.wxpgc.com

同品牌 同款式 同质量 全国最低价!

公交线路:K701路、K80路、111路  
K726路、K725路、K723路、3路支

地址:无锡市锡山区东亭北桥  
咨询热线:0510-8865 3333

## 南京房价是10年前的

# 想买套90 三口之家

### 分析

#### 南京人买房压力10年来最大

还有多少令人心酸的“房奴”?房价重压之下,我们还能“扛”多久?江苏省社科院经济研究所助理研究员王树华的一份调研报告给出答案:眼下已是极限。

2009年1-11月,江苏住宅销售价格平均每平方米5008元,同比涨幅19.27%,为2006年以来最高涨幅。其中,南京住宅销售价格达到7100元/平方米,同比涨幅41.9%,这一幅度是2000年以来的最高涨幅!

“如果收入也在同步增长,那么购房压力要小得多,实际情况却并非如此。”王树华说,房价涨幅不仅高于同期城乡居民收入的增长速度,也高于同期GDP的增长速度,“跑得比谁都快”!

以1-9月份为例,江苏房价同比涨幅14.76%。同期江苏GDP增幅是11.7%,城镇居民人均可支配收入增幅是10.7%。

“房价上涨明显快于GDP增长速度,表明当前江苏房价缺乏经济基本面的支撑;房价上涨快于居民收入的增长,必然增加居民的购房压力。”王树华追踪了2000年以来江苏房价走势,她说,十年间全省居民购房压力有两次达到最高点,一次是2005年,还有一次就是当下。而南京居民的购房压力,当下已经达到历史最高点,堪称“极限”!

居民的购房承受能力通常用“房价收入比”来衡量,即住房价格与城市居民家庭年收入之比。一般认为,发展中国家的房价收入比在4~6倍之间是比较合理的。当房价收入比超过6倍的时候,就被认为是“房地产泡沫区”;当房价收入比超过7倍时,则被认为是“房价最难承受地区”。目前,南京乃至江苏全省,都已成为“房价最难承受地区”。

房价第一轮大涨过后,江苏房价收入比在2005年达到7.84倍。2006年以后,房价收入比有所下降,购房压力有所减轻。“2009年江苏居民购房压力重新吃紧。”王树华根据1-9月份城镇居民人均收入推算全年数据,得出2009年江苏居民房价收入比高达7.66倍,这是2006年以来的最高水平。

南京更甚。据初步测算,2009年南京市城市居民“房价收入比”为8.34倍,这是2000年以来这十年的最高值!这意味着,一户三口之家要想在南京买套90平方米的房子,全家不吃不喝也要8年半的时间!

#### 房价是10年前的2.72倍 高房价背后是什么?暴利!

房价还在涨!如果不是对比王树华所做的图表,很难有这么直观的感受:2000年南京住宅销售价格是每平方米2602元,2009年(1-11月)是7100元,是十年前的2.72倍!同样的对比,江苏2000年住宅销售价格是1527元,2009年(1-11月)是5008元,十年涨了2.28倍!

江苏共有4个城市的房价纳入国家统计局范畴。自2009年1月份以来,南京、无锡、扬州、徐州房价涨幅呈“先抑后扬”态势。从7月份开始,南京、无锡、扬州房价均超过上年同期水平,并且逐月加速上扬。截至2009年10月份,南京、无锡、扬州房价同比涨幅分别为5.8%、1.7%、2.8%,只有徐州10月份单月房价继续出现负增长,同比降幅为2.3%。房价快速上涨的背后是什么?

#### 暴利!

江苏省社科院院长宋林飞教授说,世界房地产市场正常的利润率是5%-7%,而我国家房地产市场的利润率已经远远超过7%。这种“超额利润”并不来自节能环保、科技创新,而往往来自房地产开发过程中的土地囤积、违规操作、哄抬价格与权钱交易。“在房地产市场,反暴利已经到了刻不容缓的地步!”

#### 百姓收入全投到了房子里 高房价绑架了居民消费

这不是“泡沫”,又是什么?12月18日,在江苏省社科院举行的2009年江苏经济形势分析会上,专家学者们纷纷向高层领导建言,“房价”成为绕不过去的话题。

“这一轮的GDP上涨是依靠股市、房市推出来的。”上海社科院常务副院长左学金直言,目前上海的股市和房市都已经出现了一定幅度的下滑。

中国社科院工业经济研究所所长金碚则担心:“老百姓都去买房买股票了,大量的实体产品卖给谁?”

“房地产价格飙升是投资绑架消费者,直接影响居民消费能力。”南京大学党委书记洪银兴教授说,金融危机时刺激房地产市场,有利于止住经济下滑;危机过后,则无法靠房地产市场推动经济复苏,“经济复苏不能靠房地产市场。”

江苏省社科院院长宋林飞说,近5年来江苏乃至全国房价已经发生三次较大幅度的上涨,不仅过于频繁,而且一次比一次涨幅大。城市居民不满情绪加剧,低收入者改善住房条件越来越困难,中等收入者也难以承受不断升高的房价。更值得一提的是,高房价之下,百姓的收入全部投到了房子里,日常消费无法释放,拉动内需也就无从谈起。

专家们一致呼吁,政府不能消极观望与无所作为,必须加强与改善房地产市场的宏观调控,抑制房价的过快上涨,从而促进房地产市场的健康发展。

#### 住房消费调整新政将出 “抑制炒房”最受期待

作为最直接的呼应,江苏最快将于本周公布住房消费政策调整内容。快报曾于12月16日A6-A7版报道了“十二条”的调整方向。最受专家们关注及期待的政策之一,是限制“炒房”,投机性购房。事实表明,这一轮房价的上涨,与“二套房”政策的助推作用紧密相关,从连日来抛售的房源也不难看出,“炒房”一族不但成为住房消费政策的最大受益群体,更直接拉开了商品房价格。

“2009年下半年以来房价快速攀升,涨得越快,就越是抵消优惠政策给购房者带来的好处,反而使得大部分投资型、投机型购房者获利丰厚。”王树华说,在“炒房”赚钱的示范效应下,再加上对未来房价上涨的乐观预期,越来越多的投资者加入“炒房”队伍,反过来房价也就越涨越高。

对此,洪银兴感叹说,“一方面那么多房子买下来了却空置在那儿,另一方面还有这么多老百姓买不起房子!”

## 2.72倍 南京人买房压力达到极限

# 平方米的房子 不吃不喝也要扛8年

### 表1 南京住宅销售基本情况(2000-2009年)

单位:万平方米,元/平方米

	住宅销售面积		住宅销售价格	
	绝对额	同比增速	绝对额	同比增速
2000	189.88	——	2602	——
2001	248	30.60%	2577	-1.00%
2002	341.92	37.90%	2780	7.90%
2003	400.16	17.00%	2888	3.90%
2004	542.52	35.60%	3098	7.30%
2005	892.54	64.50%	3844	24.10%
2006	940.99	5.40%	4270	11.10%
2007	1064.52	13.10%	5011	17.40%
2008	655.27	-38.40%	4786	-4.50%
2009年(1-11月)	899.26	81.90%	7100	41.90%

注:绝对额是指销售面积、销售价格的绝对数,以2008年为例,南京市住宅销售面积(绝对额)为655.27万平方米,住宅销售价格(绝对额)为4786元/平方米。

### 表2 江苏住宅销售基本情况(2000-2009年)

单位:万平方米,元/平方米

	住宅销售面积		住宅销售价格	
	绝对额	同比增速	绝对额	同比增速
2000	1555.97	——	1527	——
2001	1714.62	10.20%	1665	9.04%
2002	2074.47	20.99%	1806	8.47%
2003	2364.32	13.97%	2017	11.68%
2004	2759.41	16.71%	2418	19.88%
2005	4523.14	63.92%	3146	30.11%
2006	5317.2	17.56%	3375	7.28%
2007	6772.58	27.37%	3834	13.60%
2008	4730.26	-30.16%	3802	-0.83%
2009年(1-11月)	8153.65	88.50%	5008	19.27%

注:本表为全省住宅销售情况,而非商品房(商品房包括住宅、办公楼和商业营业用房等)销售情况。

江苏省社科院经济研究所助理研究员王树华供表

还在为你家的装修烦恼吗? 打开快报《居家》 南京人装修第一参谋

居家周刊 每周二、五出版

现代快报 96060