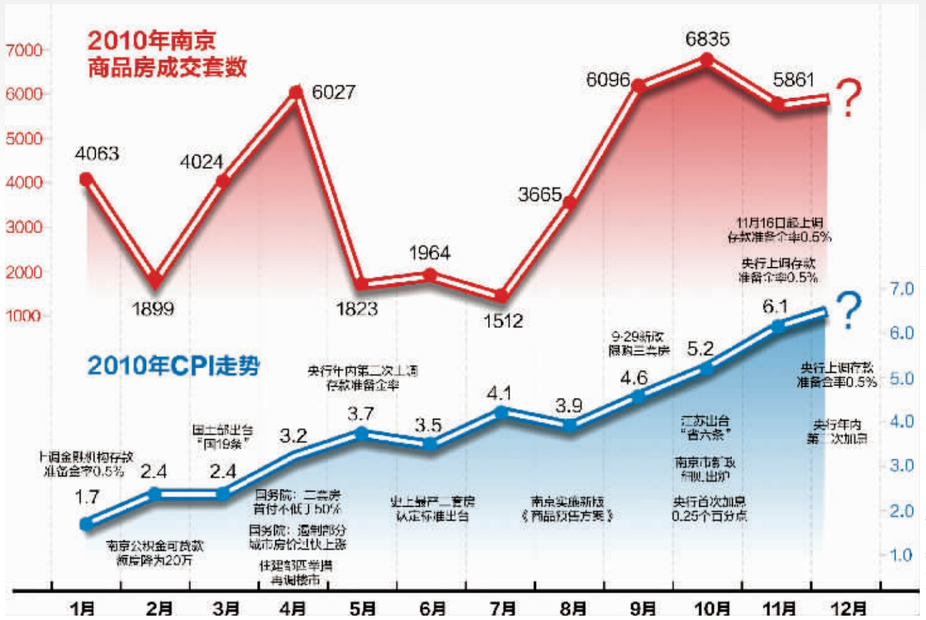
这一年的调控不同以往

2007年，在6次加息和9·27新政后，南京楼市开始退烧，并在随后走入了更为黯淡的2008年，直至“10月大救市”，南京楼市才得以重拾辉煌。这一辉煌在总成交量近10万套的2009年达到巅峰，并在今年继续以疯狂的姿态开局。而这样的疯狂，也最终招致了史上最严厉楼市调控的到来。

但楼市全面下滑并没有出现，因为空前可怕的通胀。11月，江苏地区CPI涨幅达到6.1%，创下连续28月来的最高纪录，而年末的一次加息，更让老百姓对自己的财富有了更深切的危机感。

就在上周末，南京楼市共有9家楼盘推盘，几乎无一例外地热销。其中，紫金东郡推出的98套洋房开盘更是两小时即售罄，继“日光盘”后，南京楼市又诞生了“时光盘”。

如今，最严厉调控年已是尾声。明年，调控的下文还将是什么？



制图 李荣荣

这轮高物价与往年也不同

如果仅从居民消费价格指数来看，2008年的其实远远超过今年。2008年2月，全国CPI涨幅一直高达8.7%，全年的CPI涨幅也有5.9%。而在2010年，CPI的最高涨幅也仅为5.1%，但是普通民众却在今年感受到更大的压力。具体地看，2008年的物价上涨主要集中在猪肉和石油等少数品种上，而今年这一轮则是全面上涨，小到蔬菜，大到房价，几乎无一不涨。

在分析这一轮高物价时，业内人士无一例外地提到了货币的超量发行。那么，“超量”的数额究竟为多少呢？记者从中国人民银行网站上，找到了这样一组数据。根据中国人民银行统计，在CPI达到峰值的2008年2月，国内广义货币供应量（M2）达到了42.1万亿，而到2010年11月，M2的数值已经达到71.03万亿，也就是说，33个月里，货币存量竟然放大了近70%。但与此同时，国民经济的总量并没有如此大幅度放大。根据国家统计局数据，2008年第一季度，我国GDP为6.35万亿，10个季度后，2010年第三季度GDP为9.58万亿，单季度GDP涨幅为51%。相对于M2的增长率，GDP的增长幅度显得有些滞后。

面对如此形势，正如财经评论家叶檀所说，不堪忍受存款负利率与变幻不定的证券市场，手中有余资的中产人士倾其所有将资金投入楼市，毕竟，这是到目前为止中国惟一只赚不赔的投资。

上海世联房地产顾问有限公司南京分公司总经理聂志勇也表示，世联研究部的数据平台显示，目前货币流动性尚处于总体相对充裕的状态。另外，6月人民币汇改以来，人民币升值的预期将会带来热钱，通过地产基金等形式进入房地产这个行业。在这种情况下，通胀预期还是非常强烈的，这种预期将会支撑资产价格和消费品的中期价格。近二十年来，房地产投资一直处于交投活跃的景气状态，只有在金融危机期间的1997年和2008年，房价才有过下跌，但总体而言，长期趋势还是一直向上的。面对中国目前投资渠道严重缺乏的现状，而且在目前的负利率的情况下，好房子保值增值的作用仍然非常明显。

这轮调控已沦为“空调”？

对于此轮调控的效果，叶檀直言，种种迹象表明，史上最严厉的调控政策可能再次沦为“空调”，这是通胀预期与现金泛滥的结果。叶檀指出，房地产调控政策的边际效用节节下降。9月29日推出的史上最严厉调控政策，没有挡住房价的步伐。政策效用期限从4月新政的四个月下降到9月新政的一个月。而做出这一判断，叶檀主要基于中国70大中城市房屋仍在上涨的销售价格以及北京上海等一线城市仍然活跃的成交量。

但世联地产首席分析师王海斌则认为，这一轮调控的目的，在4月份新政中讲得很清楚：“遏制部分城市房价过快上涨”。从目前各个城市房地产市场的情况来看，这个目的基本上是达到了，房价基本上处于稳定的状态，没有出现大幅度的上涨。从这个意义上讲，这一轮的宏观调控已经达到目的，并不能讲调控失效。而这一观点，早在记者8月份参加的2010博鳌房地产论坛上，已为参会大多数品牌房企所一致认同。

年末，就在充斥着各种劲爆观点的白皮书、蓝皮书纷纷出炉同时，南京普通购房人的感受却不太一样。

就在本月初，南京365地产家居网曾做过一次房价调查，该调查抽取了南京市8大板块的58家楼盘，进行了房价涨跌样本分析。分析结果显示，今年1月份到11月份，全市58家楼盘标本的房价平均上涨幅度达到了13.7%。其中，58家楼盘中有47家楼盘房价上涨明显，占总楼盘标本数的8成。

土地市场方面，南京土地收入也在今年创下历史纪录。南京土地储备中心数据显示，截止到12月24日，虽然土地成交面积比起2009年有所下降，但成交金额却已经突破500亿元大关，达到524.19亿元，比起去年250.65亿元的成交金额，上涨超过一倍。

在各项统计数据中，唯一可以佐证调控的威慑力的，似乎只有今年的成交量了。根据南京365地产家居网统计数据，与2009年卖房近10万套的销量相比，2010年新房销量下跌超50%。截至2010年12月中旬，南京楼市商品住宅仅成交47053套。

调控房地产究竟有多难？

12月23日，《人民日报》刊发了一篇题为《楼市调控面临失败危险 可能又再现越调越涨局面》的调查性报道，文章中，记者分别以购房人、开发商、中介的视角来重新看待这场开始有些苍白的调控以及未来面临的困难。时隔一天，住房和城乡建设部副部长仇保兴又在《财经》发表署名文章，直言“中国房地产调控的难度比任何国家都大……当前我们遇到了前所未有的房地产价格波动，前所未有的房地产调控压力，前所未有的调控难度。中国住房政策和市场调控面临的任务非常艰巨，挑战多重而巨大。”对于楼市调控的现实难处，仇保兴则提出了“城镇化刚性需求”、“民间投资领域过窄”、“全球化热钱涌入与人民币升值预期”、“房地产持有环节税收制度缺失”、“土地财政”、“各地经济发展差距”等六大原因。

两件事以如此相近的时间出现，有业内人士将其解读为：这是官方在公开承认史上最严厉楼市调控的失败。仇保兴曾说，楼市调控已是使出十八般武艺，但为什么会这样难，楼市调控的破局究竟何在？

结合南京楼市，业内资深人士、南京闻锐传媒总经理李宗苗也谈到自己的看法，回顾今年的南京房地产市场，以两次调控为分水岭，对比鲜明：4·17新政后，南京市场反应很强烈，包括河西很多品牌房企在内，纷纷制定了保守的价格策略，这一特点一直延续到了七八月份的市场出现回暖；9·29新政之后，政策在市场中的瞬间作用不够明显，而彼时的加息传闻也传递出通胀已成事实的信号，随着CPI数据的披露，一纸“限购令”似乎成为了“限时抢购令”。就明年的市场而言，由于通胀压力的存在、限购令遏制的短暂性，房价的上涨预期仍然存在，至于其幅度还要视货币政策能否转型成功而定。

“现在，调控房地产市场只剩最后两招撒手铜，一是提高持有成本或者征收资本利得，使房地产投资无利可图；二是取消房地产信贷，或者继续给房地产市场单独加息，把所有自有资金不足者全部赶出房地产市场。如此一来，无人高位接盘，房价自然下跌。”这是叶檀为调控楼市最后支出的两招。 快报记者 葛九明

年终总结

个中滋味如人饮水，冷暖自知

这一年，我们看到了售楼小姐身着阿玛尼时的满脸微笑、竞拍席上一槌定音时开发商的春风得意、买房人一掷千金时的豪爽，我们也看到了开盘现场被怒砸时购房人的愤怒与开发商的错愕，当然也看到了有人蜗居在“蛋形屋”里的淡定和无奈。个中滋味五味杂陈。如人饮水，冷暖自知。

这一年，残酷而艰难

“这一年，残酷而艰难！”虽然到目前为止，他们已经完成了全年的销售任务，但是回顾这一年，江北某大盘的策划经理仍然这样总结道。

在他看来，最不堪回首的莫过于4-7月份。“整整100多天，我们一套房子都没有卖出去。”在此之前，凭借着青奥会、过江隧道、纬七路等交通利好的捷报，江北市场一度走俏。而4·17新政的出台，生生地将热销的市场打压了下去。4月新政后，虽然他们将价格调整到了7000多元/平方米的低谷，但在政策调控下，仍然不得已地进入了销售“休眠期”。

此后的八九月份，市场稍微喘了口气，但是9·29新政随后来袭。10月12日南京细则接着出台，明确了对房产套数以及提高贷款门槛的规定。“这个打击是致命的，江北市场以刚需为主，往往都需要按揭贷款。门槛一高，不少人都买不起房了。”

之后，10月份江北拍出了两块高价地，最高的一块地楼面价高达7813元/平方米，面粉的价格直逼面包。因而，与其他板块相比，二次调控之后，江北的房价几乎没有产生波动。只10、11月份的销量明显受到了影响，有所缩减。

与其他房企急着买地不同，由于项目体量比较大，虽然至今已经开发5年了，才仅仅开发了总体量的1/3。接受采访的江北这位经理认为，后续的供应量完全没有问题。但是对于前景，他仍然忧心忡忡，“政策还在延续，最近银行又加息了，虽然利率只上调了0.25%，这个加息幅度说大不大，说小也不小，未来很有可能会产生累积效应，这些还有待检验。”在他看来，2011年很有可能会成为调控年的延续。

□策划人

曾经月入4万，但买房于我仍是幻想

“我拿过4万块钱一个月，也拿过1100块钱一个月。”目前是某楼盘售楼人员的小邱谈起自己的薪资显得很淡然。2009年，小邱还是个新人，遇上政府扶持房地产业的好时光，一年赚了10万多元，而比她早入行一年的前辈，在2008年仅仅拿到了三万元左右的年收入。

谈到2010年，小邱的感慨颇多。“市场和我的工资直接成正比”，她说道。虽然她的底薪只有1500元/月，但由于按万分之一的销售额提成，这就意味着，如果卖出一套一百万元的房子，小邱能够拿到1000元的提成。正如这一年市场的跌宕起伏一样，小邱的工资也呈现出谷峰与谷底的鲜明差异。市场具有迟滞性，4月份调控刚刚开始，不少人担心政策调整，市场上掀起一股恐慌性购房潮。“像做梦一样，手上本来还有些犹豫的客户，全部都主动联系我，迫切表示要买房，我一个人一个月就卖掉了30多套房子，这在以往想都不敢想。”这一个月，小邱的工资有了质的飞跃，一个月就拿到了4万元。

然而，这样的辉煌毕竟是短暂的，随着政策的深入，楼盘的推房节奏也明显减慢。至9月底，二次调控出台，限购、认贷、契税调整等一系列政策将市场拖入冰窟窿，小邱所在的楼盘索性决定不推盘了。无房可卖，小邱最低的一个月只拿到了1500元底薪，去掉保险等费用，拿到手的只有1100多元。

虽然天天在和房子打交道，但是小邱还没有自己的房子，“本想今年市场要是好，攒些钱，自己也买套房，垫个首付。”但这在现在的小邱看来是很难实现了。“新政后，首套房的最低首付比例也被提高到3成，想在南京买套房，首付至少也得30万。”对着即将到来的2011年，小邱抱有期许，但是又担心未来一年的房子可能还不如2010年好卖。

□售楼小姐

煮熟的鸭子飞了，到手的房子没了

“明明都签了约，可是现在房主宁愿陪我违约金，也不愿卖我房子。可我只想要房子。”原本计划春节前搬进新居的老李掩饰不住眼神里的失望。

一家三口人挤在一间40平方米的屋子里十几年，眼见着房价越来越高，政策越来越严苛，老李终于还是动了换房的心思。10月份开始看房，好不容易看上了一套80多平方米的房子，半个月前签了约，中介费加上定金一共交了5万多元，只等着卖了旧房交齐房款就可以搬进现成的新房，谁知道房主在这节骨眼上突然反悔了。原因在于，最近市场回暖，这个周末新开的10家楼盘卖了近8成，加上河西高价地块的横空出世，房主觉得卖亏了，擅自将价格又提高了十几万。

“我一个月的工资才一千多块钱，十几万我要多少年才能再筹到呀。”老李充满了无奈，“不瞒您说，为了买这套房，我都做好了和老伴假离婚的准备了”。10月12日，南京新政出台，规定从10月1日起，对个人购买90平方米及以下普通住房，并且这个住房属于家庭唯一住房的，按1%的税率征收契税，非家庭唯一住房的契税要按3%交。虽然一家三口人挤在一个只有40平方米的小屋子里，但这小小的房子也算一套房产，老李如果再购房就必须要按照二套房缴纳3%的契税。而如果假离婚的话，老李就可以用老伴的名义购房，作为首套房只需缴纳1%的契税。因此，尽管“假离婚”在年届60的老李看来是件摆不上台面的事，但是为了少交些税费，也成了他的违心之选。

“不买了，不买了……”在40多平方米的小屋子里蜗居了十几年，老李想要在新年住进新房的心愿就这样又一次夭折了。

见习记者 杜磊

□买房人

楼市微博

南非世界杯期间，“预言帝”章鱼保罗一炮而红。回顾2010年楼市，调控与通胀预期的博弈贯穿其中。新政频出之年，不少地产名人在微博上唠叨几句，发表地产评论，回顾微博，不禁发现不少名人其实是楼市的“预言帝”。

晒出N个“预言帝”

@上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭：

我国CPI还将创新高

昨天在光大银行的论坛上，关于通胀预期我总结为三句话：去年因通胀预期而买房，投资热情高涨；今年因通胀预期狼来而恐慌，限贷限购亦无妨；明年买与不买两彷徨。发改委说11月CPI（5.1%）已触顶，但据弗里德曼研究，M1触顶20月左右后，CPI才会触顶。看来我国CPI还将创新高，未来半年处高位。 （写于2010.12.17）

@北京科技大学管理学院教授赵晓：

房地产将开始“稳态”发展

以2010年的销售量和销售金额推论，全国房价一年内约增长10%-15%。明年估计销售量与今年持平或略增，而价格会和通胀预期保持大体相当的增幅，5%。中期看，房地产最大的可能是进入“稳态”发展时期，爆炸式的销售量及房价的增长的可能性已较小，但价格下跌的可能性也较小。

@雅居乐南京公司副总经理邵晴：

房地产分化会愈演愈烈

房地产已经走出谷底，这么说还为时过早呢，下面分化会愈演愈烈。品牌、品质和服务将是衡量项目价值的三大主要因素。

@中浩投资实业集团副总裁、房地产事业部总经理段凯炜：

调控的初衷究竟是啥？

否认房地产的投资性，否认房地产对于城市建设的作用，种种无知强权，太让人难以接受。且以民生福祉为代价，感觉太不负责任。试问，一对事业上升的中产阶级独生子女夫妻，能在有生之年，为自己和双方父母都买上房吗？难道这个结果真是调控的初衷吗？

@弘睿房地产策划代理公司总经理郑远志：

房价的高低更多取决于市场

对于开发商来说，房价的制定、优惠政策等更多的是取决于市场，而非调控政策。调控是否能平稳房价，在于对购房者所产生的影响，如果真的形成观望气氛，那么开发商肯定会采取打折、优惠政策来拉动市场。

@江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚：

只要控制贷款，就能控制泡沫

中国地产问题关键是处理好不可能购房阶层的定居模式，这是政府必须参加解决的课题。至于其他阶层的购房，肯定按钱包的鼓、瘪，购买不同地段、不同质量以及不同面积的房子。只要控制贷款，不存在泡沫，政府没有必要管得太多，即使媒体干涉，也应稳坐钓鱼台。价格，控制开发商利润，如南京“一房一价”。

@吉合田房地产顾问机构董事长石旭升：

南京河西地王只是最后疯狂

这次拍卖的时间充满戏剧性。24日拍地，25日央行宣布加息，结果拍出了总价31.8亿的地王和楼面地价12789元/平米的地王。如果时序反过来，24日加息，25日拍地，那么，结果就会大不一样，就不会像现在这样高。随着加息通道的开始，或许G53G54地块，就是南京近期地价的极限和弧顶。

（写于12月24日，和记黄埔进驻南京河西，招商地产拍得G54地块后）

@网博地产研究机构总经理孙海：

“青蛙”还能在水里蹦一阵子

南京限购是温水煮青蛙？政府也在试水温，如果这温度能使得楼市价、量降下来，就由它去，不必再加码。事实是，睿城的降价给了决策者适度温和的舆情。而南京楼市非理性成分远远低于上海，所以，上海限新购二套，南京适度宽松点，限新购三套，似乎也在情理中。这青蛙看来在水里还能蹦一段时日。 （写于11月初，苏宁睿城降价后）

@新浪乐居主编王小军：

兼并和被兼并，都是迟早的事

万科平均10天吞并1家地产公司。形势不饶人，时间不等人。在资金密集型的行业里，钱，是最终比拼的武器。正可谓，有钱的开发商冷静等待出击，没钱的开发商急得坐不住。兼并和被兼并，都是迟早的事。