

# 2011年注定调控时间长、深度广、力度大,但种种迹象表明—— 本轮调控将出现U形底

2010年开始的这轮调控在2011年1月26日开始更加严厉,这轮调控未能在短期内迎来报复性反弹。年中,有观点认为今年楼市的底部就在四季度到明年年初,但近日经济学家钟伟来宁发表观点认为,明年楼市还将迎来两次降价机会!



## 三轮调控对比

### V形底

2005年开始调控  
2006年春节前后底部出现

### V形底

2008年开始调控  
2009年春节前后底部出现

### U形底

2010年开始调控  
2011年调控还在持续加大

初经调控,心有余悸。市民购买面积超过144平方米的非普通住宅征收4%的契税,比过去多出一倍;个人购房不足2年便转手交易的,还须按其销售取得的售房收入全额征收5.5%的营业税。政策出台之后,封盘、降价等手段层出不穷:中海地产最早喊出了“低价”口号,万

科光明城市推出“全面家居方案”,客户以原本每平方米6500元的毛坯房价格,竟然可以买到装修房,不甘示弱的万达集团则祭出“砸景观”的招式,将原有园林景观推倒重来,而且开盘时也将价格放低,吸引客户关注。除此之外,江宁、江北的低价房,宁南的超低价,都将“降价”进行到底。

楼市高烧,调控严厉。从年初的清算土地增值税开始,到公积金新政、南京“新十条”、核价新政、6次加息、10次上调存款准备金率以及“第二套房”的贷款新政等,接二连三的调控

举措终于给脱缰的南京房价套上了笼头。随后的2008年,南京楼市急转直下,部分楼盘推出“特价”、“一口价”房源以期引发市场关注。到下半年,南京个别片区房价已然回到两年前的水平。

调控的持续性毋庸置疑,楼市低迷显而易见。

我爱我家市场研究中心分析表示,今年的中国楼市与2008年底的市场相比,有一些相似之处,但也存在着很大差异。不同点有三个:第一,今年的房价回落将相对缓慢,不会出现2008年那样的快速下跌。第二,房价下跌后,今年楼市需求和交易量的反弹不会像2008年底2009年初那样迅猛。因为投资客已基本被挤出住宅市场。第三,政府救市、政策急剧转向的情况今年不会再现。

戴德梁行华东区董事胡港文分析,2005年和2008年都遭遇了全球经济危机,中央银行采取宽松的货币政策,充足的流动资金确保很快能够反弹,而今年的调控比前几次更加严厉,货币政策趋紧,市场需要较长时间才能反弹,他形容之前的调控为V形反弹,而今年将会是U形反弹。

(V形反弹指触底之后短时间内就反弹,U形反弹指触底之后还要经历很长一段时间波动才反弹)。

(下转B28版)

## 热烈祝贺 游艇会成立

卧龙湖国际俱乐部

### 畅游卧龙湖 买别墅送帆船



国庆期间卧龙湖举办皮划艇、高尔夫趣味赛,诚邀报名参与。

坐拥7000亩原生态山湖,3000亩卧龙湖,4000亩卧龙山,及48980棵30年成林黑松,纯粹的美式风格,亿元级生活配套:高尔夫、五星级酒店、马会、游艇、帆船、温泉会所……在南京,卧龙湖国际社区为您呈现一个原味的纯美生活!



别墅·球场·白金五星温泉酒店·马会·游艇  
南京首个纯粹美式生活小镇



### VIP 025-56611888

贵宾接待中心:卧龙湖国际社区卧龙会馆(宁杭高速溧水北出口)  
开发商:中国·南京卧龙湖置业有限公司 营销代理:TOPSPUR 万荣咨询

www.lakewl.com