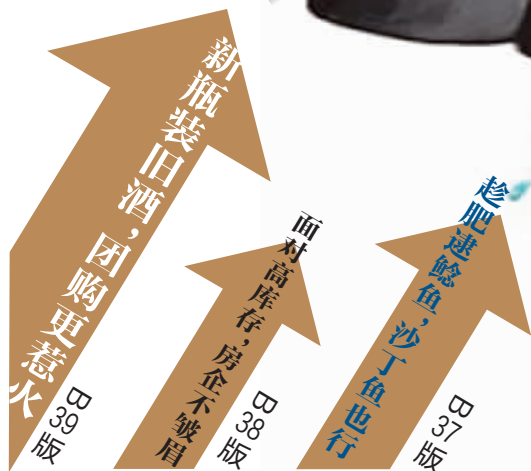


## 三大怪现状 年底冲刺



### 钟伟在宁预言地产2012

10月18日上午, 由南京市房地产业协会、365地产家居网、第一财经联合主办的紫金山峰会在南京国际博览中心金陵会议中心隆重举行。著名经济学家钟伟在会上做了主题为《2012, 外部衰退和内部转型的起点》演讲。他认为, 目前的房地产已经度过了黄金增长期, 未来限购政策也将长期化、普遍化和规范化。

钟伟将近几年来房地产政策分为三个阶段, “1998年到2005年中国政府执行的是扶持房地产的政策, 2005年到2010年是政策的摇摆期, 既想抑制又要考虑大局, 地方想扶持中央想抑制; 而在2009年、2010年政策突然转变, 特别是2010年之后更坚定了中央和地方政府调控房地产、抑制房地产的坚定决心。”

在他看来, “抑制房地产政策一定不是短期的, 将会在未来中长期执行, 房地产毫无疑问已经度过了黄金增长期, 房地产行业已经从领先的、有丰厚回报的重要支柱产业蜕变为与经济增长同步、逐渐享有平均回报的重要行业, 但不再是支柱。”

“从中期来说, 各种偏紧政策都会持续, 特别想指出

的是限购、限贷政策”, 钟伟不乐观地分析, 明年资金总量仍会比较紧, 但这绝不意味着对房地产土地收储、开发、按揭贷款会有松动的可能; 限购政策也一样, 限购政策是只能上不能下的政策, “因此限购政策将长期化、普遍化和规范化”。

如果房价真要出问题, 大概什么时候出问题? 钟伟提出, “一是户均住宅套数, 如果户均住宅套数超过1.12套, 那么这个国家房地产可能处于供过于求的局面, 可能房地产泡沫要破灭。我们现在是0.94套, 目前商品房供求情况是每建三套新房就会拆掉一套旧房子, 在2017年-2018年我们户均住宅存量大概可以达到1.1套的水平。其次, 你买不买房取决于你自己的财力, 取决于你能不能承受风险。第三个取决于你的学习能力, 如果你是非常勤奋的人, 你善于投资, 可以买石头或者黄金。所以, 今后一两年很有可能是这样的, 纸头不如砖头, 砖头不如黄金, 黄金还不如石头。”

在钟伟看来, 未来看衰的两大行业, 一个是房地产, 另一个是金融业。相反, 移动互联网和生物工程两大行业值得看好。 快报记者 费婕

# 阳光帝景 SUNSHINE KING'S LANDSCAPE

## 10月22日盛大开盘

南京首座东南亚园林社区惊艳诞生  
纬三路过江隧道第一站, 7分钟直达龙江!

8115元/m<sup>2</sup>起售  
93.42m<sup>2</sup>-140.39m<sup>2</sup>至美户型  
现场还将抽取20000元大奖, 惊喜开门红

十城联袂 2011.10.28-31



贵宾热线  
025-58069999 58876866  
接待中心: 南京浦口区顶山街道吉庆路6号  
开发商: 南京恒业 建筑设计: C&PI 国际 景观设计: 埃纳国际 全案策划: 壹铭 品牌地产  
广告: 壹铭 营销: 壹铭 代理: 壹铭

