



如果说纷纷涌现的谷底价、无理由退房、降价返还差价等一系列眼花缭乱的促销措施还未能撬动市场的话,那么以周末若干降价盘售楼处被砸、声嘶力竭的“房闹”出现为标志,那些按捺已久的“观望派”终于开始“蠢蠢欲动”了。有业内人士认为,这便是房价泡沫被挤压的标志。一直以来,楼市泡沫究竟有多大都是一个未解之谜。在泡沫未曾彻底挤爆之前,就不是最佳的进场时机。记者通过统计分析近年来的房价收入比、租售比、房地产投资占GDP比重三大指标后终于得出一些答案。

快报记者 葛九明

漫画 俞晓翔

## 坚硬的泡沫

### 房价收入比仍居高不下

房价收入比 = (新建房平均成交单价 \* 成交套均面积) ÷ (人均可支配收入 \* 户平均规模)

在衡量楼市泡沫的指标中,房价收入比是最为重要的一个,同时这也是社会和学术界广泛关注的衡量住宅市场价格和居民住房消费承受能力的重要指标,也是政府制订住房政策的重要依据。

根据联合国人类与住区中心发布的《城市指标指南》,联合国定义的房价收入比计算方法是:房价收入比 = 市场住宅单元价格的中位值 ÷ 家庭总收入的中位值。但由于我国房地产的市场化尚处于起步阶段,新建商品房、存量二手房和经济适用房构成了我国城镇家庭的基本市场选择,我国住房价格的中位值难以统计,且受统计资料不完全的限制,不少学者将房价收入比的计算方法公式设定为:房价收入比 = 新建房平均房价 ÷ 户均家庭可支配收入。其中,家庭可支配收入 = 人均可支配收入 × 户平均规模,新建房平均房价 = 新建房单位面积平均价格 \* 房屋面积。

对此,南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华告诉记者:“这

样计算方法总体来说比较科学,但在房屋面积上,很多计算过程中采用的是通过城镇住宅总建筑面积除以人口得出的平均值,这一数值的问题在于,这里面既包括新建商品住宅面积、上市交易的二手住宅面积,也包括未上市交易的存量住房的面积,这样就不能真实反映参与市场交易的房屋平均面积。”吴翔华进而建议,应对房屋面积计算方法进行改进,即使用每年成交的套均面积。

按照吴翔华的改进方法,房价收入比的计算公式便被改进为:房价收入比 = (新建房平均成交单价 \* 成交套均面积) ÷ (人均可支配收入 \* 户平均规模)。结合到南京各项数据,记者计算出了自2008年至今年的房价收入比情况,2008年为11.27,2009年为13.11,2010年为15.56,2011年为13.7(2011全年房价收入比情况按前10个月平均水平测算),即在明显的上升趋势中,今年的房价收入比较去年有所回落,但仍高于2009年水平。

吴翔华告诉记者,一般来说,房价收入的数值比在4—6之间较为合理,超过这一范围越多,则说明存在房地产泡沫的可能性越大。从这一数据不难看出,南京总体房价收入水平仍居高不下。

(转B38版)

## 岁末投资香饽饽

### 鼓北财智广场30-40㎡融金旺铺轻松入手

地产青奥股

住宅市场的清冷并没有影响到商业地产投资的热情,在南京各板块商铺租金上涨的市场背景下,吸引了众多投资者。有业内专家指出,随着楼市调控政策的持续,投资住宅已非常困难,很多投资人把目光转向了商业地产,小面积、低总价的商铺更是受投资者热捧。

快报记者 胡海强

#### 38.8亿资金投入 中央门提档升级

相关数据显示,中央门地区日均30万人流量, 占尽商圈优势,中央门“老商圈”的概念其实已经在逐渐被淡化,为打造全新的城北商业中心,青奥会前,下关区政府和相关企业联手投入38.8亿元,进行商贸设施建设、道路基础设施建设、河道环境整治、绿地工程建设,其中主要以建宁路区域为主,对中央门地区进行新一轮提档升级,打造中央门商务商贸集聚区,将中央门提升至城市第一商圈,同时和燕路西延、建宁路快速化改造等多个配套工程即将启动,道路的拓宽和延长必然吸纳更多的优质商业配套聚焦中央门,整体提升中央门商贸区的档次和价值。

预计未来不久该地区将会成为下关产业转型升级的亮点区域、南京城北地区的商业中心和华东地区重要的商品集散地。鼓北财智广场更是成为了整个中央门商贸区提档升级的急先锋。

#### 中央门商圈难觅 绝版旺铺轻松得

位于中央门核心商圈的鼓北财智广场项目即将推出30-40㎡小面积旺铺,总价50万-60万/套,最低首付仅19万起。金盛集团以其敏锐的洞察力和独到的商业眼光,选址中央门核心商圈,以12万㎡商业航母,打造高端建材家具购物中心,融商业、办公于一体的鼓北财智广场。鼓北财智广场销售人员王璐介绍,此次推出的商铺面积控制在30-40㎡之间,不但具有地段优势,低总价降低投资门槛。另外,8年即有60%以上的收益,更可以前2年12%的投资收益从首付中提前扣除,缓解资金压力,最低首付仅19万起,总价在百万以内,投资者轻松可得中央门核心商圈旺铺,享受主城稀缺财富资源,极具投资价值。 “我的一位姓周的客户把原来投资在股市的资金转投到了鼓北财智广场的小商铺,他认为商铺投资风险小,中央门人气旺,这里商铺面积小,总价不到100万,首付50%,还能直接把前2年12%的

投资收益从首付中扣除,压力也很小。商铺8年就有60%以上的收益,觉得没有什么可担心的。”

#### 金盛管家式服务 确保投资安全性

金盛集团始创于1995年,是以商业连锁、置业投资发展为主的大型民营企业。17年以来,金盛集团足迹遍布南京、武汉、上海等15个重点城市,造就5058位千万富翁。7月份更以13.66亿的天价竞得河西新江东商业地块,以雄厚的资金实力奠定商业大佬地位。鼓北财智广场首创南京“售管一家”的开发经营模式,开发主体和经营主体同为金盛集团,不同于普通商业项目将开发主体和经营主体分离,售管一家的模式具有绝对的优越性,为投资者提供更可靠的投资安全保障。一方面,开发商在售出商铺之后,不会因销售任务的完结而对商铺的经营管理置之不理,对客户的承诺也不会存在“空头支票”的风险;另一方面,售管一家令经营管理公司也对商铺的运营倾尽全力,以从中获益。两方合一,保障包括投资者在内的三方收益。金盛投资代管,收益不请自来。



财智专线:  
57181818、51806888  
项目地址:  
南京市建宁路31号  
(中央门长途汽车站旁)