



不少房地产从业人士提到年终奖只是一声苦笑。受访人士多数不愿意提及房企名称,且回应较为一致,2011年的年终奖比2010年缩水了30%~50%,甚至更多。多家房企的管理、行政人员只是多发了一个月工资意思一下,有些抠门的企业,中层管理者也只发了几百元的购物卡。除了几家业绩突出的央企、上市房企,多数房企从业者的年终红包“凄凄惨惨”。

□快报记者 杨连双

## 失约年终奖

### 房企中层管理者只收到几百元购物卡

#### 今非昔比 多数房企年终奖缩水

在南京有三个项目开发的一家房企,春节给员工放了半个月的长假,其策划经理描述,直到春节放假前一天,都还不知道有没有年终奖发,最终每人只多发了一个月的工资。

据了解,房企的销售人员一般没有年终奖,销售员收入完全根据业绩考核,视个人成交、签约、资金到账率等要素拿佣金。而房企的策划、管理、行政以及中高层人员则在日常收入之外有年终奖。

河西一家楼盘的策划主管透露,往年到了年底“公司都是直接发奖金,连行政人员都是万元起步带红包回家,今年主管级别也只拿了几千块。”

而在记者随机约访的近20家房地产企业从业员工中,这种“多发了一个月工资”、“拿了几千块”的企业占到半数以上,有不愿意透露年终奖数字的人士表示,2011年的年终奖只

拿到了前一年的50%左右。

#### 羞于出口 最惨的只发了几百元

“南京房地产从业人员2011年年终奖水平已经远远落后于苏、锡、常地区,更不要提上海了。”记者了解到,龙湖地产常州公司年终奖最少的一位员工拿到4万元,而一个分管销售的经理级别中层则拿了30万元。这种情况在南京则属凤毛麟角。

一家房企分管策划的经理告诉记者,即便在南京,不同背景的企业年终奖发放情况也不同。业内人士通过交流对比发现,一般央企、大型上市企业的年终奖较为稳定,基本与前一年持平或者缩水幅度不大;在私企中,来自广东、浙江等地的房企年终奖也相对有保障,“房子卖得不好,老板年终奖点钱鼓励一下”;其他房企就不能比了。

据可靠消息,南京还有几家房企员工过年前一毛钱年终奖都没有拿

到,有的公司托辞称年后发,有的公司可能根本就不发了。一位苏皖系房企的中层管理者过年只拿到了几百元的购物卡,他告诉记者,“朋友问起年终奖,根本都不好意思提。”

#### 也有特例 央企年终奖相当诱人

逆市中仍能维持强劲的销售力和高水平的年终奖的,恐怕要数几家央企、上市房企了。

去年中海地产南京项目的销售金额突破30亿元,是南京住宅市场的销售冠军。中海地产员工的年收入也备受同行艳羡。据企业知情人士透露,去年凤凰熙岸提前2个多月超额完成了销售指标,公司上下精神振奋,“年终奖不仅没有缩水,反而涨了”。

地处城东的保利紫晶山去年单个项目销售18亿元,在销售普遍低迷的2011年业绩突出,项目负责人也坦承各级员工年终奖相较2010年并没有缩水,部分员工的年终奖在10万元左右甚至更多。

#### 封面观点

## 调控制度化的时间窗口

□马光远 经济学博士,资深律师

2012年是中国房地产从调控周期进入制度建设周期的最佳时间窗口,应该抓住目前房价回调的关键时期,抓紧出台制度化的治本之策,从房地产一系列制度的改革和完善着手,在土地制度、税收制度和防止房地产暴利的制度建设方面形成了完善的制度体系,避免政策的短期效应造成房价过大的波动。

1月31日召开的国务院第六次全体会议,温家宝总理两年来第五次提到要让“房价合理回归”。

需要指出的是,经过2009年以来房价的疯涨和2011年的调整,中国房地产整个博弈的心态发生了很大的变化。其一,由于这几年房价的暴涨,房地产积累的巨大泡沫已经成为宏观经济的最大的癌症,中央在2012年坚持房地产调控不放松,不仅是政府的声誉保卫战,也是中国经济的自我救赎之举;其二,从房地产本身而言,目前房地产陷入僵局的关键依然是价格问题,价格的刚性成了买房者的最大障碍,房价合理调整,才有新的购买能力入市,房地产僵局才能打破;其三,经过2011年的调整,中国房地产基本已经告别了暴利,无论是开发商,还是投资房地产者,都应该接受房地产回归合理利润的事实。基于这三点事实,基本可以判定,任志强所言的房价还要涨到2030年的恐怖不会出现,全民炒房的历史已经在2011年终结。

但很显然,这远远不够,在中国城市化没有完成,大量的农村人口向城市转移的情况下,中国住房绝对短缺的历史并没有在2011年结束。这意味着,如果没有一个长期的抑制投资投机的政策预期,中国的房价随时都有反弹的可能,房价的“橡皮筋”效应不会失灵。

本来只有100套房子,可是没房的家庭有150家,短缺是50家,这是事实。有些人看到了短缺50套房子的现实,于是一口气就买了10套,这意味着无房的家庭就变成了60家;有钱人如果纷纷效仿,则无房的家庭可能会变成100家。但房子的供应是有限的,土地是有限的,如果不抑制投资投机,要么听任房价暴涨,要么是30%的人拥有70%的住房,而70%的人没有住房的一个极其危险的住房拥有的结构,这样的社会不会是一个和谐稳定的社会。

基于此,尽管我认为2012年房地产调控政策全面松动的概率基本为零,但中国抑制投资投机的政策效应却依然没有长期化。我认为,中国的房地产政策应该旗帜鲜明地宣布,中国不鼓励投资、投机性的住房,抑制投资投机应该成为最少还要执行20年的政策。



漫画 俞晓翔

## i金楼市

以下内容详见“现代快报精品周刊”

1月31日,一楼盘单日销售套数胜过南京楼市春节期间全部销售量。节后第一周,这样的热销楼盘非止一家。这能称作是行情“龙抬头”的标志吗?……快报记者杜磊报道

### 改善性需求节后释放

i金楼市B2

近日,北京、上海、武汉等地相继调整了普通住房标准,调整后普通住宅的范围扩大了不少。以上海为例,标准调整后,普通商品房比例将由原来的80%上升至94%。……快报记者周彤报道

### 三城市调整普通住宅标准

i金楼市B3

节后第一周摸底南京各大售楼处,记者在仙林板块、桥北板块的热点楼盘发现,目前的销售维持平稳,优惠同样如此,传说中的再降价在哪里呢?……快报记者肖文武 见习记者陈思雨报道

### 售楼处难觅更大优惠

i金楼市B4