

# 南京卖房增速是全国水平40多倍

今年1至11月，南京商品住宅成交总面积达692万平方米，去年全年只有350万平方米

国家统计局昨天公布的数据显示，今年前11个月，全国商品住宅销售面积同比增长2.3%。然而现代快报记者统计发现，南京的这一数据却可能是100%左右。数据的背离，揭示了全国各地房地产发展的不平衡。近来一份研究机构调查报告也显示，一线城市虽然房价高，但楼市需求旺盛，房地产风险相对较小，其中南京的房地产风险被列为全国第8低。

□现代快报记者 马乐乐

## 南京今年卖房面积比去年翻番

昨天，国家统计局公布了2012年1—11月份全国房地产开发和销售情况。在销售方面的统计数据是：今年1—11月份，全国商品房销售面积91705万平方米，同比增长2.4%。其中，住宅销售面积增长2.3%，办公楼销售面积增长11.6%，商业营业用房销售面积增长1.7%。

而在商品房销售额方面，前11个月销售额53526亿元，比去年同期增长9.1%。其中，住宅销售额增长10.4%，办公楼销售额增长4.1%，商业营业用房销售额增长4.2%。

不过，这个数据却远远不能反映出南京楼市的现状。南京网上房地产统计显示，今年1—11月份，南京商品住宅成交总面积692万平方米。而去年全年，南

京的这个数据只有350万平方米。这意味着，如果以同比来计算，南京今年前11个月的卖房增速，可能是去年同期的100%左右。全国平均2.3%，南京达到100%左右——南京的增幅竟是全国平均水平的40多倍！

区域发展不平衡，是卖房增速差距巨大的原因。统计局报告中指出，今年前11个月，东部地区商品房销售面积同比增长5.0%，中部地区增长3.8%，而西部地区却是下降3.5%。易居房地产研究院报告指出，除了东部、中部、西部地区之间有较大差异之外，一、二、三线城市之间的商品房销售变化也很不平衡，其中一二线城市受政策影响更大，但需求旺盛，因此调控影响变小后反弹力度更大。



制图 李荣荣

## 报告：南京楼市风险全国第8低

卖房增速是全国平均水平的40多倍，南京楼市正是一线城市楼市需求的缩影。最近，中国房产信息集团发布的《中国城市房地产市场风险排行榜》显示，楼市风险高的全部是三四线城市，而一线城市和二线城市的楼市风险最低，其中南京的风险之低排名全国第八。

这份报告包含全国287个城市，房地产市场风险排名前50位的全部为三四线城市，其中酒泉、呼伦贝尔和黑河被评为房地产市场风险最大的三个城市，鄂尔多斯排名第6。这50个城市基本集中在中西部地区，没有一个来自江苏。

而在风险最低的50个城市中，深圳、北京、上海排名前3位。杭州、三亚、广州和成都分列4到7位，南京则名列第8。江苏的苏州和无锡分列第15和第44位。

报告指出，一线和二线城市从整体而言，由于庞大的市场需求，以及有限的土地资源，使得房地产市场供不应求明显。从房价角度看，虽然房价收入比偏高，但是考虑到市场供求矛盾，高房价所带来的风险仍然可控。

而风险最高的50个城市中包括41个三四线城市，这些城市市场容量有限，过强地开发导致供过于求的市场风险，其中鄂尔多斯的房地产崩盘已经发生。

## 南大教授出书预测楼市——高波：明年房价会小涨

临近年终，不少有买房计划的人都会反复思考：明年房价会怎么样？现在该不该买房？最近，南京知名学者高波出书称，房地产市场虽然多变，但周期不变。按照他的周期理论，明年房价会小幅上涨，他还指出，房地产至少还有10年的需求增长期。

12月8日下午，南京大学经济学教授、博导高波，捧出他和另5名博士花费6年时间完成的《中国房地产周期波动与宏观调控》。“我们都看到的是，我国的房地产市场的波动太剧烈，其实世界其他国家也是如此。世界一些大规模的经济周期事件，通常都与房地产市场有直接的关系。”高波表示。

高波研究发现，中国房地产开发投资存在周期长度为12年和3年的中周期和短周期。对房地产需求周期的研究表明，中国存在6年左右的房地产需求周期。对受到人们的普遍关注的房地产价格周期，中国存在12年左右的长周期和2—4年的短周期。“从房价周期变化来看，1991年和2003年都曾经出现过波谷，我预测下一个波谷可能出

现在2015年。”高波表示，2015年的价格“波谷”不应当看作绝对数字的波谷，而应当视为买房的好时机。当被问及2013年的房价时，高波认为，小幅上涨已经可以确认。“明后年不用担心会出新的房产政策。房产税要全面实施还很远。”他补充说。高波说，从2011年算起，下一个房地产产业的“黄金十年”已经开始。“从行业来看，房地产的暴利时代已经过去。从中央政策来看，未来10年针对房地产市场的调控将坚持民生导向。无论是房地产开发企业还是个人投资者，要想通过房地产价格的大幅上涨来获取财富，已不再现实。但是，希望房价大幅跳水从而在房地产市场震荡中捞取财富的想法同样不够现实。”

现代快报记者 马乐乐

## 观点PK

# 邱晓华：房价还能涨10年 郭建波：房价要跌

无独有偶。据报道，同样在12月8日，经济学家、国家统计局前局长邱晓华在某券商投资策略报告会上表示，从长期来看，中国的房价看涨的趋势是必然的，至少10年以后房价逆转才会发生。这话令人想起日前经济学者郭建波抛出的“房价要跌”论。

## 邱论

邱晓华认为，房地产业是眼下工业化、城市化加速发展中不可缺少的一个重要产业。所以房地产业的发展空间，客观上依然存在。黄金期还没有结束。短期政策性的下行压力和市场的上行压力并存，即政府对房地产业的调控形成房价下行的压力和市场对住房的需求有增无减的这样一种压力并存。估计明年还会继续维持相对平稳的胶着态势。

邱晓华分析说，中国今后房价既不可能暴涨，也不会暴跌，很可能是一个平稳上升的趋势。不可能暴涨，因为随着保有住房的各种各样的政策措施的完善，保有成本抗涨的趋势是越来越明显的。因此，有利于

抑制投机性的住房需求。如果投资性的住房需求能够继续得到有效的控制，住房价格大幅度上涨的重要推力就没有了。而另外一方面，政府加强保障性住房建设，加强普通商品房建设的政策取向，对于稳定供给也是会起到积极的作用。再加上前期高投资所带来的存量也还需要一定的消化时间。从这个意义上来说，暴涨的可能性不大。

从长期来看，中国的房价看涨的趋势是必然的。只有等到工业化、城市化基本完成，中国的房地产业才叫进入了收缩期。房价在那个阶段才会真正发生逆转。而这个阶段至少10年以后才会到来。

## 郭论

日前，深圳英联不动产董事长、经济学家郭建波又发起了与地产名人任志强赌局的赌局，郭建波称，“如果明年3月中国楼市出现上涨，将在长安街裸奔十公里。”

对于房价下降的预判，郭建波在接受采访时称：第一，经济增长明显放缓，未来GDP增长将出现“7”字头，而这样的经济增长放缓不再能够支撑

房价继续上涨，最多保持目前的水平。第二，目前的楼市政策特别是限购决定了楼市高房价难以持续。第三，在资金的持续紧缩、政策的持续执行下，地产商的资金链短缺不断扩大，因此，房企在定价方面势必会有所体现。不过他也指出，由于开发商对政策走向有不同预期，所以房价的下跌将是缓慢的。综合

## 想到就说

### 老百姓关心更实际的变化

有人说涨，就有人喊降，这不奇怪，一直以来都是这样。

这几年，涨过，也跌过。总的来说是涨多跌少，所以房价还是扶摇直上，在所有的物价里，房价还是高处不胜寒。

不同的是，就算是青筋暴露的“约赌房价”，也少了当年的那种吸引力。

老百姓没心情看表演，也没时间验证谁对谁错。大多数情况下，他们中的很多人只关心手上的钱凑了又凑，到底还差多少付首付。

前几天，人民日报记者记录了一个在北京打拼的年轻人艰难付齐首付、买上房子的心路历程。买，严重缺钱，不买，坐看房价在天上翻跟斗。情何以堪。

不知不觉做上“首付”派，你可知“首心”几多苦？

买了房，并不代表“赌涨”派的胜利。日子总要过的，房子总要住的，当租房价格也让人不寒而栗时，买不买只是一线之间的选择。

人们最关注政策的响动，更听从内心理性声音的安排。所以就算是几年前号称轰轰烈烈的“不买运动”，也早就远离我们的记忆。

在调控不放松的情况下，让暴利慢慢成为正常利润，让百姓增收速度超过房价涨幅，让租房价格变得“可过”……这些更实际，更值得关心。伍里川