



核心报道

楼市话题

韶两句

24小时读者热线: 96060 都市圈网www.dsqq.cn E-mail: xdkb@kuaibao.net

责编: 崔洪曙 美编: 时芸 组版: 谈雷

现代快报  
2013.7.17  
星期三

封6

“丈母娘”再次中枪……

## 谈到房子,总有说不完的话题

### 这个理由实在牵强

# ? 房价涨得凶 都怪男女比例失衡

## 可是,南京性别比几年没变,房价照涨!

最近,有专业机构研究指出,男女比例失衡是房价的助推器,原因是婚姻市场竞争加剧,女性置业能力为择偶的先决条件。不过现代快报记者发现,南京最近几年来性别比例几乎没变化,可这几年来来的房价却涨了许多。

专家认为,把房价上涨的原因推到男女比例失衡上,实在有些牵强。

现代快报记者 项风华 马乐乐

### 南京性别比没啥变化

昨天,现代快报记者从南京市人口计生委了解到,2011年南京市总人口性别比为107,即男女比例为107:100。2012年南京市总人口性别比为111,即男女比例为111:100。

“由于历史因素,所以现在男性比女性多,但是近几年,出生人口的性别比是正常的。”市人口计生委有关负责人举例说,2012年南京市出生人口男女性别比为108.03,2011年为108.81,2010、2009年度分别为108.95和102.75。总体来看,南京出生人口性别比已经连续两年回落了。

“每出生100个女孩,就会同时出生103~108个男孩,男的出生比例还是比女的高呀,为什么呢这就是正常值?”很多人对此感到好

奇。对此,这位负责人解释说,根据规律看,男性在结婚前的死亡率比女性要高,因为男孩子比较调皮,更愿意冒险寻刺激,而女性更具安全意识。因此,男性出生比女性略高一点,等到婚配时,差不多是100:100了。

另外,南京人口性别比有些偏高,也受到产业结构调整影响。南京的重化工业更适合男性,这些产业新增岗位通常要求男性多一些。其次,南京的高新技术产业增加了对专业技术人员需求,特别是研发人员,这些人员中男性明显多于女性。

### 房价一个劲地往上走

那性别比和房价有没有关系呢?事实是,当出生人口男女性别比连续两年回落的时候,南京的房价则在一路攀涨。

从百城价格指数统计数据看,最近半年南京新房价格上涨了7.8%;从国家统计局统计数据看,南京房价已经连续12个月环比上涨。整个2012年,南京楼市从春节之后复苏,全年走出了一波“V”型反转。

2011年是南京的“限购元年”,不少楼盘都出现了打折降价的情况,但从南京市住建委公布的数据看,全年的房价还是上涨的。再回顾2010年,楼市虽然受到限贷政策的影响,但房价始终处于上升通道,年底时还出现了轰动全国的江北“地王”。以江宁区为例,三年前除了少数楼盘之外,大多楼盘均价都在9000元上下,而如今14000元/平方米以上的楼盘比比皆是。

这么看来,房价的走势跟人口性别比似乎没什么关系。

### 听听专家怎么说

## 刚需人群 并不是房价推手

在中国,房子是一个沉重的话题。为了攒钱买房,南京人的结婚年龄越来越晚,去年初婚登记平均年龄是29.2岁,今年上半年,初婚的平均年龄已达到了30.4岁。

上个月,现代快报记者第一时间报道了南京市统计局的一项调查分析,南京30岁以上的“剩男”超10万人,是“剩女”的3倍多。分析原因,有的是因为太挑,有的是没人要,有的则是没条件不敢结婚。所以,也有人分析认为,“丈母娘”是楼市的重要推手。

不过专家指出,强劲的刚性需求并不能成为房价大涨的原因。“原材料、劳动力价格的上升,人们可支配收入的不断增长都是房价上涨的内在动力。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华指出,刚需对房价最为敏感,如果房价上涨到一定程度,刚需就只能选择退出,推动房价上涨的是对房价并不很敏感的投资、投机需求,以及人们不断看涨房价的预期。

### 土地市场

## 南京国土局 一口气端出9块地

江北暂停出让土地一年,江南的土地出让就得加把劲了。昨天,南京市国土局一口气挂出9幅地块,总面积超过40万平方米,主要位于仙林、板桥、城北和城南,起拍价总计接近74亿元。

备受关注的板桥新城七期地块终于出山。编号为G45的这幅地,位于去年底成交的板桥新城宋都地块北侧。公告显示,G45出让面积超过10万平方米,容积率从之前的2.4下调到2.32,起拍价为7.17亿元。在江北土地市场闭关一年的背景下,板桥成为刚需买房人更加倚重的地区,而板桥七期地块则受到不少房企关注,据了解,目前已经有多家房企要到拍卖会上去参与争夺。

雨花台区宁丹路以西的一块住宅地块,位于万科金色里程小区以南,出让面积为6万多平方米,容积率2.6,起拍价8.63亿元。这幅地前年曾经出现在土地拍卖会上,但是遭遇流拍,时隔近两年重出江湖,地价几乎没涨,因此很可能引起开发商的兴趣。

此次公告中起拍价最贵的两幅地块,来自秦淮区双龙大道东侧的两幅混合地块。公告显示,这两幅地块总出让面积在15万平方米左右,地块性质均为商办混合和二类居住用地,起拍总价高达27.8亿元,楼面地价接近6300元/平方米。这两幅高价地块位于卡子门大街以东,靠近绕城高速和南京南站,是近年来土地市场的冷门地区。

现代快报记者 马乐乐

## 全国土地市场 高溢价风险升高

全国城市地价动态监测结果显示,今年二季度全国上报异常交易地块115宗,较上一季度增加36宗,比去年同期的50宗更是大幅增加。溢价率方面,二季度上报异常交易地块平均溢价率142%,比上一季度上升了22个百分点,比2012年二季度的平均溢价率下降了20个百分点。异常交易地块数量环比、同比增加明显,土地市场高溢价风险值得关注。

报告认为,二季度土地市场处于平稳上升阶段,房企为满足发展需求,补充土地储备需求强烈,加之房价持续上涨,市场看好后期楼市,引致土地市场有所升温。供需紧张的热点城市推出稀缺地块,导致高价地再次出现,部分城市优质地块的成交价格甚至超越历史高值。尽管二季度后期出现资金流动性紧张,但在房地产开发企业市场购地和房地产开发投资方面并未出现回落的态势,随着三季度土地供应逐渐放大,以及部分城市优质地块入市,市场出现高价地的可能性依然存在,土地市场上升态势不会发生根本性变化。

据新华社

### 这种对比让人沮丧

# ? 600万人民币 能买到什么样的房子

## 南京河西:200多平米的大平层

## 美国富人区:带8000多平米花园的独栋别墅

600万元能买什么房子?放眼南京楼市,河西的一套高端大平层,江宁的一套别墅,都是不错的选择。但是近日南京有市民在网上挂出的一套二手房,让网友们惊呆了:一座地理条件优越的美国独栋别墅,报价100万美元,折合人民币也就600万出头。更让人震惊的是,这座别墅还附送8000平米的私家花园!

### 网友发帖叫卖美国房子

在“华侨路茶坊”里,有网友发帖卖一套美国的房子。这是一座独栋别墅,位于美国华盛顿华府地区,建成于2007年。“总面积4500英尺(约418平米),5卧2厅5卫,另

赠送2英亩(约8094平米)私家花园,出售价格为100万美金。”发帖者强调,华盛顿华府区是当地有名的富人区,房子的学区也很好。

从网友发布的图片看,装修成色很新,古朴稳重的外立面搭配上大片青草地,令人神往。

“是我朋友的房子。”昨天,这位发帖者说,这套房子没有任何产权上的问题,在美国有律师陪同交易,可以尽最大可能提供便利。

### 南京网友“很忧伤”

按照最新的汇率计算,100万美元大约相当于613万元人民币。613万元在南京能买到什么样的房子?河西的大平层豪宅华润悦府

在售的有200、237、290平方米房源,按照26000~27000元的单价计算,237平方米的户型要卖到640万元。如果想拿613万元在南京买别墅,选择余地就少了很多,独栋别墅就别想了,在江宁,也只能选择联排别墅。

“100万美金,在美国算是豪宅了。”南京一家专业从事投资置业的王先生介绍,美国房价的差别也很悬殊,一所有三四百平方米院子的独栋别墅,便宜的只有十来万美元。他认为,这个网友所卖的房子贵得有道理。“那地方确实是有名的富人区,另外私家花园面积达到2英亩的,也确实不多见。”

现代快报记者 马乐乐

### 听听专家怎么说

## 美国楼市成熟 投资价值不如国内

不过便宜归便宜,去美国买房投资,从过去的经验看,未必就比在中国买房投资赚得更多。王先生表示,美国是一个成熟的市场,房价不可能在短期内出现像中国这么大的涨幅。因此如果仅仅考虑中短期的投资收益,到美国买房很可能不如在国内买房。

他介绍说,美国对于外国人买房并没有什么约束,对于国人来说,将美国作为海外置业的地点是个不错的选择。他建议,首先要选择正规的经纪公司;其次买房人要做足功课,对当地的法律、税务规定有充分的了解;另外买房人要对自已的投资目标有明确的认识,因为美国的房子虽然“便宜”,但每年有0.8%~1%的物业税以及保险等。

### 这个数据有点夸张

# ? 在南京有套房 每天能赚一千多

## 没那么夸张,不过确实很赚

“一房在手,每天醒来不干活也有千元入账。”昨天,网络上出现了一个另类的房价计算方式。网友用南京一套100平方米的房子过去半年的涨幅计算,房价半年涨了2332元/平方米,算下来每天躺着赚1288元。

真有这么多?记者计算发现,南京房价总体涨幅远没有这么多。从

百城价格数据看,半年来南京房价平均只涨了921元/平方米。

不过,半年房价涨2332元的个案并不是没有,一些学区房的涨幅更是远胜于此。总的看来,“暴力”的数据还是让尚未买房的刚需很受伤,“年初不买房,一年都白忙”的辛酸再次被印证。

现代快报记者 马乐乐