

## 楼市榜单解读

楼市是一场多方参与的博弈,政府、商家、中介、百姓。作为普通人,想要的只不过是适合自己的房子、合理的价格。楼市是冷是热?房子好不好买?网上的统计数据 and 排行榜层出不穷,让人雾里看花,怎样才能透过这些纷繁的说法,看清你所在城市的楼市?现代快报记者为你推出一组“楼市榜单解读”。

# 1 江苏人不吃不喝7年就能买套房?

发布排行榜的机构称这是平均数;在很多人看来,南京等苏南城市都没这么幸福

昨天,有机构根据全国30个省(市、自治区)的房价和收入数据,制作出一个房价收入比排行榜,其中北京、海南、上海的房价收入比位列前三,而江苏只有6.7,排名居中,即一个家庭不吃不喝不到7年就能买一套房。

现代快报记者 项凤华 马乐乐

该研究机构指出,房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值,在发达国家超过6就可视为泡沫区,而我国一般认为6—7属于合理区间。

在这份榜单中,北京以14.5位居第一,海南和上海也分别达到12.3和12.1,分列二三位。第四名的浙江只有9.5。

值得注意的是,虽然排名靠前的多为东部地区的省份,但江苏只有6.7,在30个省份中排16位,相当于一个家庭不吃不喝6.7年可以买一套房。这是否也意味着江苏居民

是幸福的,因为房价收入比合理?

“江苏各地经济发展水平不一样,收入差距也不小,房价差异也很大,在很多人的眼里,尤其是南京居民,这个平均数低了。”该研究机构人员表示。

2013年江苏城镇居民人均可支配收入为32538元,现代快报记者根据通行的计算公式倒推计算发现,如果房价收入比为6.7的话,算出来的房屋单价为7200多元/平方米。这个价格,比南京等苏南城市的房价都低了不少。由此可见,南京的房价收入比显然不止6.7。

# 2 网传中国买房痛苦指数地图

南京属“高度痛苦”,9年才能攒够首付

业内人士:数据不知哪来的,算法也不妥

昨天,《中国买房痛苦指数地图》在网上疯传,南京与北京、上海、杭州、厦门、深圳、香港、澳门、台北这9个城市,一起被列为“买房高度痛苦”的城市,因为要用至少9年时间才能攒够首付。这不禁让身在南京的多数网友大呼“伤不起”。这份地图靠谱吗?

现代快报记者 项凤华 马乐乐

在这份地图上,可以看出,在长三角珠三角买房安家,那是件“高度痛苦”的事情。以南京为例,想买套80平方米的房子,3成首付,不吃不喝9年才能攒够首付。这个结果是以南京(包含城郊)每平方22400元的均价,人均月收入5260元,计算得来的。

“这个计算方法肯定有失偏颇。”有业内人士表示,如果是一套80平方米的住房,一般是三口之家居住,那么供养这套房子就应该至少是夫妻二人,因此“人均月收入”应当改为“家庭月收入”。

“这些数据不知道是从哪里来的,可以说,这个均价不准确,高了。”这位人士介绍说,2014年4月百

城房价公布,北京房价以33241元/平方米居首,而上海、深圳、三亚房价紧随其后,南京排第十,均价是14217元/平方米,这与22400元相距甚远。

《2013年江苏省城镇非私营单位、私营单位就业人员年平均工资统计公报》目前尚未发布,南京2012年非私营单位就业人员平均工资达到59375元,相当于每月4948元左右,那么买套80平方米的房子,首付款大概是341208元,大概需要不吃不喝6年攒足,如果是算上夫妻双方的收入,就应该是3年。需要注意的是,这是用2012年的收入水平,与2014年的房价计算得出来的。

买房痛苦指数地图  
(来自网上,只显示部分城市)



注:以80平方米、3成首付、不吃不喝为例,计算攒够买房首付需要多少年,年数四舍五入。

图例 ● ≥ 9年 (高度痛苦)  
● 5-8年 (中度痛苦)  
● 1-4年 (轻度痛苦)

制图 李荣荣

# 3 南京去年卖地收入超900亿?

对土地财政依赖程度排第三

发布机构认为,越依赖土地财政,政府“救市”可能性越大

根据土地出让金收入和一般预算财政收入的比,昨天有机构统计得出了一份“全国45个楼市限购城市土地财政依赖程度排名”。这份排名显示,大多数城市依赖程度较高,南京的依赖程度高居第三位。该机构分析指出,对土地财政依赖程度越高的城市,当楼市向下,政府“救市”的冲动就越大。

实习生 王蓉  
现代快报记者 马乐乐

大多限购城市都很依赖土地财政

同策咨询研究部人士表示,地方土地出让收益的一部分需上缴中央,剩余的卖地收入属于地方的政府性基金,除必需用途外,其余部分地方政府的支配权限较大,因而土地财政会引发各地的推地卖地热。

根据执行限购令的45个城市公开数据,这家机构将2013年的土地出让金收入和一般预算财政收入相除,结果发现大多数城市的依赖程度都超过50%。

以排名第一的杭州为例,2013年土地财政依赖程度高达156.4%。佛山、南京、长沙也超过100%。

去年,南京土地拍卖火爆,十多个地块成交价过万,全年土地出让金收入高达914.43亿元,创历史最高纪录。而去年南京的一般预算财政收入是831.31亿元,比土地出让金收入还少几十个亿,据此算出依赖程度是110%。

在45个城市中,依赖程度低于50%的只有12个城市,哈尔滨以24.1%的依赖程度排名最后。

越依赖,越有“救市”冲动?

同策咨询研究部总监张宏伟认

为,从土地财政依赖度的角度来说,今年以来尤其是二季度以来土地出让收入的减少,直接诱发地方政府的阶段性土地财政危机,地方土地财政危机则成为诱发松绑楼市“限购令”的主要原因。他分析,土地财政依赖度越高的城市,“救市”冲动就越大,首先“救市”的可能性越大。

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华赞同这个分析思路。“地方政府的一般预算财政收入当中,还包括房地产交易税费、房地产企业缴纳的税费,如果楼市降温,不但土地出让金减少,一般预算财政收入也会减少,很多城市对房地产的依赖程度其实更高。”

不过吴翔华指出,从2008年和2011年的经验看,如果房地产形势开始逆转向下的话,一般会延迟1—2个季度才会达到地方政府的容忍底线,各种救市政策才会陆续登台,“另外,有救市冲动并不意味着就一定会救市,楼市政策还有其他因素的考虑。”

现代快报记者发现,高居“依赖程度排名”第一第二的杭州和佛山,近来都出现了“救市”的传言。不过,南京目前的楼市政策并未有变化,此前官方还明确表态不会放松限购。

## 相关

### 中行:今年新投放个人住房贷款近9成用于首套房贷

中国银行相关部门负责人16日介绍说,中行在今年新投放的个人住房贷款中,近九成的资金用于支持居民家庭首次购买自住普通商品住房。

根据中行发布的数据,截至2014年4月末,中行个人住房贷款余额已达1.35万亿元,比2013年末增加690亿元,在全部个人新增贷款中的占比达85%,同比提升15

个百分点。

中国人民银行13日敦促商业银行,要求其合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。这是当前房地产贷款市场出现一定程度萎靡的背景下,我国金融调控部门首度发声,要求商业银行落实好差别化房贷政策,对首套房房贷需求给予支持。据新华社

### 南京江宁滨江4幅地块公告挂牌

其中3幅住宅地块,起拍地价折合约2000元/平方米

快报讯(实习生王蓉记者马乐乐)在江宁滨江区域有望成为下一个刚需楼盘集中地之时,南京国土部门加大了对这一区域的土地上市力度。昨天,4幅江宁滨江区域的地块公告挂牌。

公告显示,G24、G25、G26三幅锦文路以北的高商住混合用地,出让面积都在5万平方米左右,除规定90㎡以下房源占比大于50%外,3块地还被要求“地块内商业配套设

施建筑面积占比不少于15%”。G27江宁滨江纬七路以北、地秀路以西社区中心地块为40年产权的社区中心用地。

从价格看,3幅住宅地块总价在2亿元左右,折算出的起拍地价在2000元/平方米左右,而社区中心用地总价只有5000万元出头。此前有传言称包括碧桂园、绿地在内的房企有进入江宁滨江区域的意向。

限购城市土地财政依赖程度排名  
(2013年前十位)

城市	土地财政依赖度
杭州	156.4%
佛山	147.5%
南京	110.0%
长沙	105.3%
三亚	96.3%
合肥	95.6%
福州	90.2%
昆明	89.7%
济南	89.3%
徐州	88.3%