

谈到“救市”，“鼓劲派”人物高波语出惊人——

单靠鼓励普通房消费是不够的

■深圳房地产泡沫已经破灭；
■我们的房价不会像美国那样下跌超过20%；
■现在的楼市政策还远远没有到救市、托市的地步。
——南京大学不动产研究中心主任 高波

现在的楼市怎么了？是不是真像任志强所说的那样“很悲惨”？作为世界城市论坛的主题论坛之一，昨天的“2008年南京房地产稳定发展高峰论坛”上，南京的政府官员、专家学者及地产开发商发表了自己的观点。

论坛上，被很多媒体称为房产界“鼓劲派”的南京大学不动产研究中心主任高波语出惊人：楼市想复苏，光靠鼓励普通房消费是不够的，还要依靠中高档商品房，不能把中高档房消费看成是“洪水猛兽”。

对于这几年房价上涨太快，高波并未回避这一话题。在论坛上，他抛出了一系列数据：在过去的七八年时间里，房地产的销售增长非常快，销售面积的年增长高达45%，最低的也达到11%，“而房价总体上是向上的”。2003年以后，国家为什么要进行宏观调控，非常重要的原因就是房价涨得太快了一点，比如说2004年度国内房价上涨幅度达到17.8%，2007年达到16%。

“今年的房地产市场，可以称之为市场周期的调整年。”高波说，今年1—9月份70个大中城市的销售指数不理想，全国的房价下跌了3.5%，其中严重的是深圳，“我做出一个判断，就是深圳的房地产泡沫已经破灭”。因为按照国际货币基金组织的定义，如果一个市场房价降幅达14%的话，就认为是泡沫破灭。

那么这次房地产业的调整，房价还会跌多少？虽然连称自己的看法不成熟，但高波还是下了自己的判断：“我认为房价不会像美国那样超过20%地下跌”。

他说，广州的房价下跌2.5%，它是在没有泡沫的情况下发生的。现在国内有的城市的房价也是上涨的，当然这些城市在“总盘子”中占的比例太小，改变不了大局。“1998年停止住房福利分配以后，房地产市场开始活跃，到了2007年是一个波峰”，这一轮调整就需要更长时间，这是房地产市场周期性规律决定的。而且考虑到国际性房地产市

场的周期影响，国内市场走出低迷的难度很大。

此外，对于近几年的房产宏观调控政策，高波也颇有微词。高波说，2007年之前的调控政策，“我认为是抑制投资、打击投机”。比如说，去年的“9.27”房贷政策，对二套房首付比例提高到了40%，有必要提到40%吗？把买第二套房的人都认为是投机者，这样是不公平的；第一套买了不满意，完全可以去买第二套房。

正是因为这些宏观调控政策，几年下来，市场有了“冷寂效应”。高波说，在房价“见顶”之后，市场开始掉头向下，房地产出现了“收缩性的羊群行为”，老百姓开始观望。

近期楼市政策的调整，主要针对购买90平方米以下及首次购房的普通消费者实行鼓励。高波对此不以为然：楼市仅仅靠普通商品房是不能够迅速复苏的，“我们不应该把中高档商品房的消费，看成是洪水猛兽”，现在的楼市政策还远远没有到救市、托市的地步。 快报记者 尹晓波

【观点】

开发商：政策“水果盘”还没端

房价“下行”，靠现有的政策能不能稳住呢？一些开发商的心理底气似乎并不很足。新城市商业置业公司董事长朱献国打了一个比方：“现在中央及地方政府的政策就像在饭店吃饭，一道菜一道菜在上着，但是最后的果盘还没上呢。”

他建议说，政府应该尽快端出“水果盘”，让买房人不再因为期望楼市优惠政策而选择观望。

房产局副局长：南京楼市面临三个问题

对于楼市现状，昨天，南京市房产局副局长郭宏定也坦称出现了一些问题，主要有三：一是房地产交易量有了不小的下降；二是一些指标出现了明显的下降，表现在“开发投资和增幅的下降、新开工商品房面积的下降、土地成交面积的下降”，将严重影响下一步房地产市场发展；三是因为交易量的下降和房价波动，这个调整周期有多长也成为一个新问题，政府必须及时采取措施。 快报记者 尹晓波

【建议】

地铁附近也要盖经适房

“价格便宜的房子都跑到了边远郊区，而政府对交通的‘欠账’，让这些人出行困难。”出席昨天世界城市论坛“城镇化研究者会议”的住建部科学研究院副总工程师、交通可持续发展研究中心主任江玉林博士，在接受记者采访时表示。

江玉林说，现在国内各大城市的公共交通建设缓慢，跟不上城市化的步伐，一些因为房价原因住到郊区的老百姓，

换乘交通工具很麻烦；而私家车不受控制地发展，又给城市不停添乱。“比如南京，我从禄口机场出来，就看不到有地铁；而我坐了地铁，也没听说南京有经济适用房、廉租房等保障型住房是盖在地铁附近的。”江玉林说，这些都表明公共交通在与普通住房的衔接上出现了问题，地铁附近也要盖经适房，不能都是商品房。

快报记者 尹晓波

【问题】

秦淮河美景被高楼挡住

南京是联合国人居署开展改善水与环境项目的城市之一。几年来，南京已经对包括长江、玄武湖、秦淮河在内的众多水资源进行了治理。在昨天的第四届世界城市论坛上，南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司的负责人表示，未来南京还将投入200亿巨资治水。不过，治理完了不代表一劳永逸，秦淮河就遭遇被河西高楼挡住美景的尴尬。

在联合国人居署亚洲城市水项目《南京城市水环境治理报告》中提到：“河西高楼林立的现象，导致秦淮河本身的空间景观通道发生变

化，也给广大居民带来不利影响。”

报告指出，秦淮河的景观通道不仅辐射沿岸一带，也能辐射到更远的地域，可是西岸的高层密集如墙，无疑会阻挡其景观效应。报告中认为，秦淮河扮美了河西，而河西的面貌却无补于秦淮河。

针对这一问题，该报告提出了规划调整建议，认为沿河必须留有公共通道，河岸的景观也应该保证为市民共享。

报告上提到，建设用地要退让到离河岸较远的地方，在一定范围内设立景点，这样才能共享河道两岸的景观。 快报记者 张波

RSUN 红太阳家居·迈皋桥店

10.25 - 11.30 **购物送**

家装保洁 电话初装费 网络初装费

重 装开业 3楼B区 6.8折 11.8-11.16
工艺品区

柏林地板超市 周末地板答谢会
11月8日 14:00 - 16:00
迈皋桥旗舰店限时抢购，60款地板最高40元/m²直降

软装家居 局部调整，新增项目
沙发/餐桌椅 床上用品
红太阳家居·迈皋桥店

招商热线
138 0516 1190
025 8553 8567

新生活 新家园
爱家购物节系列倾情呈现