

# 楼市冬眠 “摇摆族”左右为难

9月下旬出台的系列房产新政,给烈火烹油的楼市下了一剂猛药。随着调控组合拳的出台,楼市的“摇摆族”心态开始分化,有人将买房计划延后,有人趁调控“寒冬”及时入市;有人持币观望,有人看房待涨。博弈之间,楼市众生相纷繁复杂,楼市走向则依然扑朔迷离。

## 观望气氛浓 团购重出江湖

在接二连三的调控新政之后,楼市不仅没有迎来期待中的“金九银十”,反而提前进入冬眠。购房者观望心态加重,楼市交易量急剧萎缩,开发商奇货可居、囤房待涨的心态也发生了耐人寻味的变化,一些楼盘开始推出隐性优惠或促销活动,报纸的地产广告量急剧增加。

与此相对应,购房人在买卖天平上的分量开始有所增加。五月份房价疯涨的时候,一度出现售楼处“门难进、脸难看”的怪象,售楼小姐爱理不理,连购房人想留预订电话都被拒绝,新楼盘一房难求的局面可想而知。但9月份以来,购房者说话底气开始壮了,部分中小开发商伸出橄榄枝,“楼市团购”重现江湖。

11月5日,南京江北浦口的一个楼盘启动了大规模的团购活动,开发商拿出85套房源,根据不同面积和付款方式给予100-250元/平方米的优惠,这批房源的销售均价因此被拉低到4300元/平方米左右;11月10日,江北另一家超过百万平方米的大楼盘组织大型看房团购活动,开发商将团购车开到市中心新街口,到场的团员都获赠礼品;更引人注意的是,南京还首次出现了“团购商铺”,某项目声称,只要加入其会员就可以在认购期间享受最低1%的优惠,并且在一期商铺正式开盘当天成功认购的同时还将享受其他优惠。

一位开发商私下说,这一轮调控持续的时间和调控的深度目前还不好说,楼市短期内将进入“冰冻期”,为了在年底前完成销售任务、回笼资金,团购等促销方式对于吸引一些有刚性需求,但又存在观望心理的购房者,还是有很大吸引力的。刚工作一年的郑晴说:“虽然现在高房价人人喊打,但我觉得下调的空间有限。反正早晚都要买房,如果楼盘质量好,团购价格又合适,我就会出手。”

但更多的网友持观望心态。有人发帖说:“××楼盘8月份开盘的时候均价12000元/平方米,现在又搞特价,9088元/平方米,我看开发商也是抗不住了,大家等着房价下跌再买。”业内人士表示,从买卖双方“团购”问题上的态度来看,楼市“拉锯战”还将持续。南京网上房地产数据显示,11月5日-11日,南京全市商品住宅认购2247套,成交2052套,比前一周下降10%左右;网站对近8000名网友的调查显示,有62.2%的网民表示“不会在近期入市买房”,而上海财经大学应用统计研究中心对上海市消费者的最新调查也显示,65.9%的受访者认为,当前不是购买住房的好时机,对未来半年买房时机的预期指数比第二季度下降了14.6个百分点。

## 毁约:从卖家到买家

今年七八月份房价“狂飙突进”的时候,“跳价”成为上海二手房市场的流行语,在买卖双方达成协议后,卖家却单方面提高售价的现象比比皆是。许多楼市炒家面对询价的购房者漫天要价,价格不仅和挂在中介公司的价格存在很大差



京城楼市陷入沉寂

异,而且在达成意向协议之后,也经常无理地要求大幅加价,每次幅度都高达三五万元,最夸张的房东在一个月内在同一次交易中连续四次跳价。一位卖房人感叹:“随口涨价都卖得出去,我自己都不知道这房子该卖多少钱!”

相比之下,有些卖房人的毁约方式更为激进。今年5月,南京市雨花区人民法院审理了一起经济适用房买卖纠纷,原告应某称其前夫在婚姻存续期间擅自将取得的经济适用房转让给他人,要求被告退还已经居住3年的房屋。类似的案例出现在徐州市中级人民法院的法庭上,一例是子女告父母,一例是丈夫诉妻子,都声称对方在自己不知情的情况下,“私自处分房屋产权”,侵犯了其合法权益,请求法院认定之前签订的房屋买卖合同无效。

“有趣的是,庭审时被告不仅对原告的诉称一概否认,还主动替原告说话,极力促成原告胜诉。”南京市雨花区人民法院研究室主任张刘锋说,“如果联系到飙升的房价,这一反常现象似乎情理了。这个案例中的经济适用房,2003年的价格还不到2000元,但现在市场上两倍的价格也买不到。”

但自9月份以来,中央不断传递出楼市调控的信号,银行收缩住房贷款特别是二手房贷款,央行5次加息的累积效应也逐步显现,房地产价格疯长的绳索开始收紧。买卖双方的心态发生了明显变化,“毁约”主角开始由卖方变为买方。

记者从南京的一些房产中介了解到,10月份以来二手房市场的挂牌房源明显增加,报价也相应下降,个别房源挂牌价格下降了3-5万元。“还有一些卖方虽然坚持原来的挂牌价格,但心理价位已经降低,明确跟我们说‘价格可以再谈’。”南京墨子不动产公司总经理王小军说。

陈维刚刚在房产中介那里交了一笔违约金。“现在二手房贷款紧缩,受到影响最大就是城区那些房龄老、面积小的房型。这是淘房的好时机,这个时候不带着‘大砍刀’出去就是傻子。相比5万元的差价,交点违约金根本不算什么。”

根据南京市房管局刚刚公布的11月份期房退房公示名单,105套房源中带有明显投资色彩的退房占到80余套,其中一家楼盘就出现了45套退房。南京网上房地产的统计也表明,部分楼盘退房率相当高,如中泰国际广场最近90天内的退房数量达到189套,明发滨江新城二期达到156套,天润城达到153套。

## 差价换房合理避税

楼市寒流袭来,二手房市场最先遭遇“速冻”——不仅首付比例高,个别银行甚至全面叫停二手房贷;高交易成本也让买房人望而却步,买卖过程中最高税费征收比例已经达到总价款的11.6%。一片萧条中,二手房“互换一族”引人注目,不仅方便,还可合理避税。

南京不动产公司王小军表示,对于那些希望改善居住条件,或者为了方便孩子上学的“换房一族”,可以考虑“房屋产权交换”,换房双方的房产经过价值评估,等值的部分可免去契税,而只要按差价部分交纳相关税费就可以了。国家政策对这种自住性的换房需求是支持的。

尽管“看起来很美”,但“换房”有很大的操作局限,那就是双方需求互补。买卖双方要做到“郎有情妾有意”的几率非常小,因此,网络上的换房交流论坛往往是波澜不惊,无疾而终。

南京的侯先生是这一政策的受惠者。他在城中区有一套75平方米的房子,虽然房子是上世纪90年代初的房改房,但由于附近有个知名小学,类似的房源在二手房市场上很受欢迎。由于楼层高,侯先生想给父母换一套矮楼层的房子,方便老人出门活动。他与想着给儿子换个好学区的朱先生一拍即合,朱家的房子紧挨着新建的南湖公园,环境好,最适合老人居住。

经过中介评估,两套房子的差价约为5.2万元。根据南京市的政策,为了鼓励个人调剂房产,仅对“换房”过程中两套房产的差价部分征收契税,而等值部分是免税的。由于都是5年以上的房子,无需缴纳营业税,双方比买卖二手房节省了2万3千多元。

王小军说:“换房不仅可节省契税,而且手续比双方各自买、卖二手房要简便。双方签订换房协议,支付差价后,同时拿着两证到区房产局过户即可,对于房产未满足5年的,也只需交纳差价部分的营业税即可,仍然比买卖二手房经济。”

南京市房产局产权市场处人士表示,现在登记受理“换房”的办理数量每月在10件左右,基本上是亲朋好友之间的换房,在整个二手房买卖量中所占比例极低。这一方面固然是因为“换房”配对很难,另一方面,“换房族”对这一优惠政策不了解,也是原因之一。 据新华社



冷清的销售现场

者节俭缩食实现不了的。

不过,媒体对大奖、巨奖的聚焦夸大了实现这种梦想的可能性。每有巨奖出炉,媒体便蜂拥而至。比如,甘肃彩民中得“亿元巨奖”之后,来自北京、广州、上海等全国的记者就“扑向”甘肃,该省福利彩票中心宣传部的办公室几乎成了一个“新闻发布会”。充斥在报纸版面和电视画面的尽是关于“一夜暴富”的神奇经历,少有人提醒公众中奖的概率微乎其微。

“我作一个类比起来说明彩票中大奖机会的渺茫。”李刚说,去年全国投注双色球中奖500万元的彩票有390注,而去年遭雷击死亡的有404人,“中大奖的可能性比遭雷击的可能性还小”。有的人经济拮据而且知道中奖几乎无望,但依然会乐此不疲。接受记者采访的一位家住上海曲阜西路的王女士在一家超市做收银员,每月收入不到1200元,但她两年来每两个礼拜都要拿出30至50元钱购买福利彩票,雷打不动;迄今最大的回报不过是一次20元的安慰奖。“有人炒房,有人炒股,我们钱不多,就买点彩票。我也知道中奖希望不大,但是万一中了呢?”她从未想过要放弃。

北京大学公益彩票研究所学者王薛红说,彩票本身包含负面因素,是一种机会游戏,从概率统计学上看,是一种纯随机游戏。“很多彩民对彩票游戏知识的理解不够,为

# 亿元大奖 “烧”出社会各色心态

一位从南京到沈阳探友的模特,将生日号码组合后1注5投,一举中得5注一等奖,奖金达2500万元。2004年11月,重庆一位彩民将一张“7+2”复式彩票5倍投注,结果独揽5注500万元头奖,加上累计出来的小奖,总奖金达到2560万元之巨。今年10月,一位黑龙江彩民创下纪录的6500万元巨奖。没想到仅过一个多月,记录就被令人咋舌的“亿元巨奖”刷新。

巨奖开出以后,中国福利彩票发行中心有关负责人及时提醒,彩票是一种幸运游戏,每一次开奖都是一次独立的随机事件,中奖号码随机产生,彩票无规律,奇数偶数都有可能中奖,“希望广大彩票朋友以娱乐的心态购彩,以平和的心态对待中奖,量力而行,理智投注”。

然而这并不能平息彩民躁动的心。在甘肃嘉峪关当地,一些小学生在购买了下一期的彩票,希望能“沾点喜气”。而在上海,30日,位于市中心永嘉路一家彩票销售点的工作人员告诉记者,这两天来买彩票的人比平时多了1/3左右,几乎每个人都谈起了诞生在甘肃的“亿元巨奖”。

我国发行福利彩票20年来,我们身边出现了为数甚巨的“彩民”,他们满口谈着“彩经”,专门研究如何“以小博大”。《彩民知音》、《彩票赢利·金手指》等打着诱人“口号”的非法彩票出版物也层出不穷。彩民判断力的缺乏,还导致目前社会上大量关于彩票预测“理论”的流行,还出现了数以万计的以彩票预测为幌子的骗子网站。这些网站居然没有强大的网络监管部门查封,并在网络搜索的热度中盖过了官方网站。

一些一夜暴富后的人们,往往没有应对如此巨额财富的习惯和能力,中奖于是成为一次事故:债主上门,兄弟反目,出国国外,甚至遭人追杀。不少彩民的故事悲喜相随。

“彩票”致富是极端的“小概率事件”

## “彩票”致富是极端的“小概率事件”

20年来,我国福利彩票的增长幅度远远超过人们收入的增长幅度。统计显示,截至今年11月2日,中国福利彩票2007年销量已达501.24亿元,比去年同期增长26%。其中,中福在线即开票成为彩民新宠,至11月的销量已突破100亿元,比去年同期增长201%。

谁在购买彩票?在上海永嘉路一个彩票销售点,负责人告诉记者,彩民以普通市民居多,“很多都是骑着自行车、在下班回家路过时买的”,也有不少操着外地口音的农民工。上海师范大学金融学院彩票研究中心李刚博士曾在辽宁、上海等地不少彩票点“蹲点”。他说,彩票在全国都流行,而彩民主要是收入较低的人群。

发达国家的情况也是类似。德国马克思-普朗克学会研究员马克·路德在接受德国媒体采访时介绍,经常买彩票的人大多数来自社会最低层,他们对自己的处境和地位最不满意,觉得自己是社会的牺牲品,购买彩票是他们唯一翻身的机会。彩票市场是一个梦想的舞台,这个梦想是通过正当劳动或

中千万元大奖的彩票。



# 大学生社会化分寸太难拿捏了

“这都要12月了,年关怎么过啊?”在浙江一所高校上大四的刘舒长长地叹了一口气,找工作找了半年,依然毫无头绪。23岁的成年人了,刘舒一到面试还是紧张得面红耳赤、手足无措。简历中各种奖项一个不落,独独没有让公司看好的实践经验,一个小公司经理在结束面试后好意地提醒他:“你还是学生气太重了,要多锻炼。”

“想找份好工作,单有漂亮的成绩单是肯定不够的。”刘舒发觉,自己多年的校园生活在就业考试面前显得一无是处。以前做家教、打零工等兼职社会实践还能帮助大学生了解社会、改善经济条件,现如今仅仅有这些经历显然已经不够用了。上周,中国青年报与搜狐网联合开展了一项调查,2180名参与者中,56.8%的人认为现今的大学生“社会化不足,仍然单纯幼稚,对实际工作不适应”。

## “什么时候才能长大?”

毕业不足半年,小张已经兼了三份工作。上个月,新老总把他叫到办公室,“你上班也有一阵子了,为什么工作总是缩手缩脚,做事却爱冲动,搞得人事关系恶劣,你什么时候才能长大啊!”小张再一次选择了辞职。“我不喜欢勉强自己迎合他人,这样我宁愿辞职。”但是,回过头来看,愤而辞职的小张依然对前途一片茫然。

本次调查中,“人际交往”和“团队协作”超过了“学习科研”,被选为当代大学生在大学生期间最应该注重培养的能力。“前不久大学同学毕业十年聚会,大家都饶有兴趣地打听彼此的近况。令人惊讶的是,当年全班公认的‘高材生’如今在一家小公司里做着职员,表现平平,而当年学习一般的同学中有几位在不同领域里已成功成名。”一位工作多年的吴小姐在接受笔者采访时感慨道。

“第十名现象”已经在教育界引起了广泛关注。有专家指出,学习中表现出来的学业智力与现实生活很少发生联系,它只能对学生在成绩和分数上产生作用。社会转型阶段,大学

生作为已“成年”还未“成人”的一个特殊群体,必须要实现自身和社会的融合。本次调查的参与者,普遍感觉大学生们在“独立生活能力(17.8%)”、“思维方式(16.9%)”、“就业、找工作(15.7%)”和“人际关系(14.9%)”方面表现仍显幼稚。

## “很多奖学金都是人缘奖”

近年来,一群“懂人情世故”的大学生在校园里活得如鱼得水。据媒体报道,有大学生为了得奖学金“托关系暗箱操作”,有人借机开店经营引发争议,更有远见卓识的新生在入学前就开始铺垫“大学关系网”。“现在的孩子,太厉害了。”刚刚留校授课的李勤老师,最近被大一新生吓了一跳。第一次记录完平时成绩,就有学生课后跑上台跟她讨“讨价还价”,理由是“三年后要申请留学,成绩很重要”。

本次调查中,95.6%的受访者认为大学生当中存在过度社会化的现象,甚至33.5%的人认为这一现象“非常普遍”。小李刚来北京时,行李中自己的东西并不多,都是些大包小包的家乡特产。“爸妈特意让我把这些东西送给在北京的一位阿姨。”他说,“我刚办完入学手续,屁股还没坐下,爸妈就打电话让我把东西给阿姨送了过去。爸妈就是希望我在外地有人照应,不过当时我觉得挺别扭的!”

“现在想想,这种人情来往还是比较单纯的,进来之后才发现,大学的人际关系比这复杂得多。大学评定奖学金、入党、保送研究生时,人际关系的‘学问’太大了!人际关系不好的话很难轮得上你。”大四的他已经深谙其道。“很多奖学金最后都是给了班干部或者人缘好的人!”小李说。调查中,31.2%的人认为“大学生过度社会化了”。

北京师范大学教授朱红文认为:“大学生应该社会化,但大学生的社会化更多地应在校园内完成。”她指出,大学生越了解社会、越适

应社会,社会化程度就越高。“这本身并没有什么问题,关键是大学生社会化必须符合自己的社会角色,不能失去自我身份的认同,弄得大学生不像大学生!”

## “谁把他们变得那么现实?”

“现在的大学生太老成了,昔日大学所倡导的科学、民主、自由的精神气质正一步步淡化,取而代之的是利己主义和实用主义。”采访中,一位在高校工作20多年,并长期担任班主任职务的教授发出如是感慨。来自海南文昌中学的吴老师,同时也是北京师范大学的在读教育硕士。“我们当然不能否认人际关系的重要性,但学习能力是最基本的东西,仅有人际关系是不够的,既有能力,又有良好的人际关系才能得到很好的发展。”她说。

另一种观点则认为,“我后悔上学的时候一心死读书,毕业到现在我还觉得人际关系很难理清。”工作了近十年的吴先生,至今仍对自己的学生生涯表示遗憾。本次调查发现,民众对于大学生社会化的看法各执一词。13.3%的人认为社会化“利大于弊,可以增强大学生适应社会的能力”,36.7%的人认为“弊大于利,过度社会化不利于大学生的健康发展”。

近期,一名内地赴港读书的博士生自杀事件引起社会的持续关注,也再一次引发了民众对于学生适应社会能力的思考。有分析指出,曾经的辉煌,多年的付出,对未来的期待与现实的落差,是该生走向不归路的重要原因,而这一切,内地学生也有同感。“如果不是高额学费,如果不是就业困难,大学生也不会整天想着追求金钱、钻营关系。谁不想脚踏实地地往前走,你们说是谁把他们变得那么现实?”调查中有入这样留言。同时,也有半数以上的民众认为,大学生社会化“利弊参半,关键在于学校和社会如何引导”。 据《中国青年报》