



买房“十年”

1998
先遣分子 尝到买房甜头

程女士是从福利房阵营转向商品房阵营的先遣分子。程女士 1997 年初结婚,正赶上丈夫单位“最后一批”福利分房,他们分到一套 60 平方米的小两居。“单位给分房,干嘛还自己买?”这是当时人们的普遍心态。1998 年,程女士的儿子出生了,房子显得不够住。“当时刚开始推出商品房,没有现在这么多的楼盘。亲戚在莘庄买了一套,看了一下,单价 2500 元/平方米,算了算经济承受能力,就定了。早知道这边的房价现在翻了四五倍,真该砸锅卖铁再买一套。”程女士感叹。

1999
贷款买房 消费观念渐变

1995 年,杨先生和刘小姐凭借结婚证明排队分到一小间 20 平方米不到的房间,厨房、卫生间都是公用的。三年后,夫妻俩冒出了买套面积大点儿的商品房的念头。“当时在中心几个区转了一圈,商品房要每平方米 7000、8000 元,我们一个月的工资加起来连一平方米都买不上,一下子还接受不了花大钱买商品房的消费观念。”1999 年,夫妻俩终于决定贷款买房,经过努力,5 年内他们提前还完了所有贷款,共节约利息 5 万多元。

2000
以房养房 生活品质改善

“工作这么多年,该提高生活品质了!”江老太感叹道,自己和丈夫一直住在长宁的老公房里,孩子成家立业后,老两口 2000 年初主动出击,在松江花了 40 万元购置了一套别墅。而老房则租出去,用租金还每月的别墅贷款。“工作多年,有一定资金实力,但别墅毕竟价格不菲,以房养房是我身边很多朋友的想法。”近几年,一批批业主走出单位分的福利房,搬进自己买的商品房。每年二手房市场上占成交量半壁江山的已购公房就是很好的证明。

2001
炒房成风 热钱涌动楼市

2001 年,金先生买了上海莘庄名都新城的房子,首付时,售楼先生一看他的身份证便主动说:“先生您是温州人,可以享受我们的折扣优惠。”对于这意外的礼遇,对方的解释是:“温州人买房会有带动效应,只要一个温州人买了,其亲朋好友也会陆续来。”在当时,楼价就像韭菜,而温州人的钱就是春风春雨,温州人所到之处,房价涨了一截。2001 年 8 月 18 日,第一个温州购房团开进上海,三天买走了 100 多套房子,把 5000 多万元资金抛向上海楼市。也就是这一年,上海楼市开始狂飙。

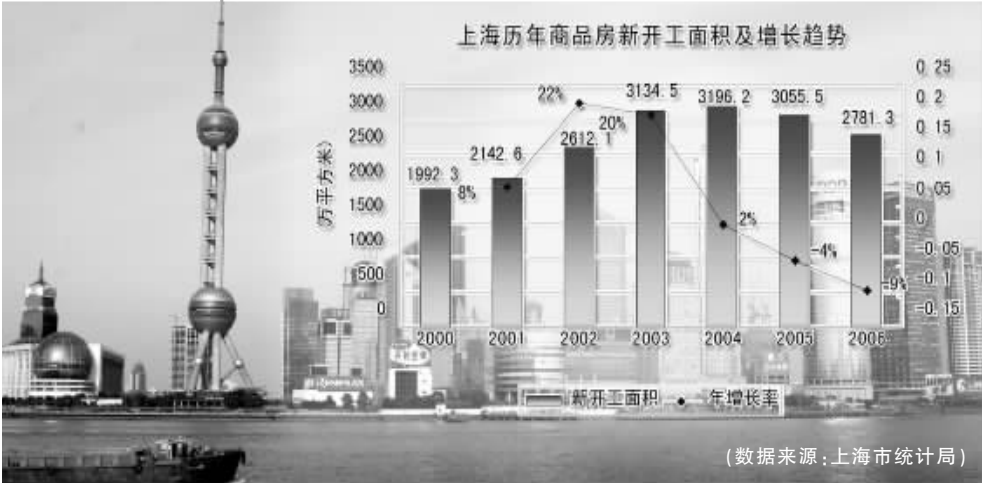
2002
房价猛涨 愁煞工薪一族

售楼处挤满了要买房的白领,杜先生和女友也在其中。“三房 5500,别墅 7500,两房的没有了。”售楼小姐爱理不理地回答。杜先生几乎不相信自己的耳朵:“上星期不是说公寓 3800 的吗?”“3500 也卖过,不要说 5500 了。过些天还要涨呢!”与售楼小姐的一番对话,让杜先生嘴里迸出愤激的三个字:“不买了!”真不买吗?没房子怎么结婚,只能把装修费用和生活开支再缩一缩吧!当杜先生拿着“珍贵”的合同走出售楼处,另一批年轻的男男女女又满怀憧憬挤了进去。

房改十年轮回 房价有望稳定

专家解读房改新政策:“坚持两年,整个房价都会降低。”

□本报地产评论员 韩冬 房蓓 李真



上海正以最积极的态度贯彻全国城市住房工作会议精神。9 月 3 日,市政府召开的常务会议上,完善住房保障体系、加强房地产市场调控被一再强调。

十年一次的全国住房工作会议,确立了中国房地产业的下一步发展方向,同时预示着宏观调控将发生重大变化。有关住房保障政策的会议议题,被外界称为“中国住房体制第三次变革”。

但是,不少普通城市百姓对于房改新政策似乎反应冷淡——“保障房”只是针对少数低收入人群,对于绝大多数城市人而言,更关心的是“市场房”的涨价问题。

其实不然。虽然没有针对楼市和房价正面“宣战”,然而细细解读本次会议,会发现在高房价背景下召开的“全国住房峰会”背后的深意耐人寻味。

事实上,本报上周起推出的《山雨欲来》新闻专题中,面临楼市地王蜂拥、排队买房以及捂盘惜售等乱象,人事变动、高层口风、官方通讯社的措辞等种种迹象表明,新一轮宏观调控已箭在弦上。

业内人士解读此次会议的内涵,从某个角度验证了宏观调控山雨欲来之意。

房改十年,反思中转向

正如舆论广泛提到的,此次会议强调了对保障房的重点发展。业内认为,“保障性住房”或“保障房”被提到了前所未有的高度,目前“重市场轻保障”的住房模式有望得到根本性转变。

有学者预测,在对房改十年的反思之后,中国房地产业的下一步发展方向和宏观调控将发生重大变化,即在继续完善“市场房”的同时,将加大“保障房”的建设力度,中国住房发展的方向在经历了从“福利保障型”到“市场主导型”的转变后,将迈入“市场+保障”的发展模式中。

在很多人看来,此次“全国住房峰会”充满了对 1998 年房改政策的“回归”意味,1998 年的 23 号文件确定了清晰的住房供应体系,即最低收入家庭租赁廉租房,中低收入家庭购买经济适用房,

其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品房。此次房产新政策强化“两个 70%”(经济适用房、廉租住房、中低价位中小套型普通商品住房等普通住房的土地供应必须达到居住用地供应的 70%以上;城市新审批、新开工的住房项目,套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的 70%以上),尤其提出“廉租房、经济适用房、中小套型普通商品住房用地供应量不得低于 70%”,实际暗合了 1998 年房改“为绝大多数人提供保障性住房”的政策规定。

新政策对房价影响深远

以“两个 70%”为主要内容的房产新政策对房价能起到多大影响?

动向已经呈现。

自国务院下发 24 号文件以来,各地方已开始增加保障性住房在住宅市场中的供应。上海市政府也已传出消息,上海将逐步扩大廉租住房受益面,明年覆盖到全市各区县。这一工作将从 9 月上旬起分步启动实施。知情人士透露,今年上海在住房保障体系方面的工作早已提前大规模展开,各级政府部门从各方面明显加大了投入,其中回购二手房筹备、补充保障房源是今年有关部门的工作重点。

简单地分析,可以得出这样一个结论:相关政策能满足一部分购房需求,从而会使得市场上的需求得到分流,改变供求状况从而影响房价。

不过,在众多业内人士看来,房改新政策短期内不会对房地产有任何抑制作用,因为虽然有“两个 70%”的要求,但涉及群体覆盖面太小,而且短期可能也无法迅速缓解中低收入人群的住房需求,所以无法迅速因为分散市场对商品房的需求而拉低房价。

信义房产研展主任丛力认为,看起来保障性住房的政策调整,不如直接针对房地产市场的调控政策那么疾风骤雨,但这是一个长效机制、缓慢发挥效用的政策。

“最终还是主要看执行的力度,如果执行力度大,真正按照‘两个 70%’来做,坚持两年,整个房价,包括商品房的价格都会降低。”有专家这样说。

从力掌握的数据显示,虽然在全国住宅工作会议之后,上海存量房市场还没有明显地波动,但“挂牌报价”上已经不再大幅度地提价,基本趋于稳定,如果保持下去,存量房目前价格快速攀升的态势将得到一定程度的抑制。丛力进一步解释,新房市场和存量房市场往往是联动的关系,存量房价格的高涨,往往促成了更强的更新换代的住宅购买力,而现在存量房市场价格趋于稳定,有利于削减新房市场的购买力,从而达到稳定房价的目的。

如何保障中等收入人群

在房产新政策的思路中,中低收入人群住房侧重于保障体系解决,高收入人群在市场中寻找他们需要的住房。中国指数研究院华东分院副院长陈晟因此呼吁,在中低收入和高收入者中间还有一批中等收入的人群,这一块需要开发商有所作为,就是说在普通商品房上,要多造一些中等收入人群也能够享受的住宅。

陈晟分析,国家已经把保障体系从低保的范围扩大到了低收入人群,做到了“应保尽保”;而市场化供应的一些房子,特别是高端的,完全可以由市场规律去决定。住更大的房子,占有更多的资源,自然应该付出更大的代价——交税,而这部分税赋更多的要转移到政府的财政收入里面去,开展保障中低收入人群的住宅工作。

对于保障房的建设发展,陈晟认为,经济适用房或廉租房更多应该是政府主导,一方面需要政策方面的强制要求,另外一方面,因为中低价房应该考虑在土地出让或者是税收上面有倾斜,这样尽管房产商利润低,但是他投入的资金成本也相对少,有些有实力的开发商或者是有社会责任感的开发商会愿意来做这些事情。

买房“十年”

2003
一房难求 连夜排队拿号

2003 年,房价持续上扬,正应了那句古话“日日新”,于是连夜排队领号成为了这一年上海房地产市场中屡见不鲜的现象。韩先生对此印象深刻。那时候,为了婚房,他自己带好干粮,打好铺盖,提前一天来到售楼处。“风餐露宿的滋味确实不好受,但总算是排上号了,还是值得的。”如今,韩先生当年买下的两室,早已身价翻番。

2004
信息透明 房地产网上查

2004 年 4 月 2 日,上海最早出现了网上房地产。对于这一天,龚先生记忆深刻。“像我们这样工作紧张的人,就盼着网上房地产的开通呢!”龚先生说,以前的房地产信息不公开,开发商说什么消费者就只能信什么,让消费者吃了不少哑巴亏。

而今,网上房地产信息透明,龚先生随时都可以上网轻松了解各个区域新开楼盘的情况,挑选自己中意的楼盘。更重要的是,网上房地产把购房的各个环节需要的材料以及应注意的问题都写得非常细致,“再也不是两眼发黑地买房啦!”

2005
异地置业 丰富投资方式

经历了连续 5 年房价上涨的本地行情,2005 年,上海的异地置业市场开始火爆起来,季先生就是这个时候在外地买的房子。季先生平时工作繁忙,常年全国各地奔波。2005 年,他在山东蓬莱置下了一栋别墅。“和上海相比,那里的房价十分优惠,况且风景非常优美,气候凉爽,负离子含量高,非常适合度假。有时候请朋友过去玩,或者在那里接待客户,都很方便。”季先生还说,等几年后住腻了,房子也升值了,就卖掉,再去找个地方买房。

2006
持币观望 期待房价下调

“还是等等,还是等等看。”尽管房价还没有稳定的趋势,但是随着国家宏观调控政策接二连三的出台,小张决定持币观望,看看房价能否回调。“说句实在话,我早就打算好买房了,现在的房价实在有点高,我觉得国家这样调控,房价可能会下调一些。我决定再观察一段时间。”2006 年,像小张这样的买房人不在少数。据 2006 年的新闻报道,当年的十一黄金周,尽管看房的人数众多,但相比往年实际交易量却大幅度下滑,“国六条”让市场陷入了“观望期”。

2007
楼市回暖 股市获利回哺

大学毕业后,小曹留在上海,进入一家民营企业工作。4 年时间,小曹一直盘算着买套房子实现安居梦,但房价高昂,省吃俭用积攒下的 10 万元钱,连交首期都不够。

2006 年初,股市回暖,所学专业本就和金融沾边的小曹自然不肯错过这个机会,他拿出了自己几年来存的购房款,全部投入股市。一年过后,大盘站上了 4000 点,小罗的投资也整整翻了一番。今年 5 月,他将手中股票顺利清仓套现。有了 30 多万元的资金,小曹终于可以提前进入“房奴”行列了,在莘庄地铁南广场购置了一套总价 80 万元的小二房,首付 20 万元。