

金楼市 最权威的财富地产杂志 Estate

编辑部外传 和房子恋爱

又是一个星期三。10月29日下午6点,《金楼市》无锡工作室的小姑娘lulu在MSN上招呼我:“为什么总是这么累呢?”我诧异,问:“何以突然如此感慨?”答曰:“天天与房子打交道,都没时间谈恋爱了。”

原来如此。对于lulu同事的感受,我们深表理解。每个周三下午6点,是楼市编辑部的截稿时间,当日忙碌是必然的。只是,lulu是个年轻女孩,让“房产那点事”耽误了谈恋爱,的确有点不该。

想我刚做房产时,也有不适应过,姑且称之“房产记者综合征”。那段时间,晚上躺在床上时,脑子里想的还都是房子。漂亮的,奢华的;大的,小的;已经盖好的,在建设中的,只有围墙广告的……诸如此类的影像终日萦绕在脑子里,哪还有属于恋人的地方。直到现在,我还有一个恐要终身为伴的习惯,那就是无论走到哪个地方,对建筑和户外房产广告特别敏感,目光总是会不由自主地往这些东西上集中。

谈的、想的、关注的,都是房子。日日如此,年年如此。对正在恋爱季节的青年人来说,可不就是在和房子谈恋爱吗?

略感安慰的是,在和房子谈恋爱的也不只限于我们这群房产媒体从业者。南京一代理公司老总也说,“卖房子和谈恋爱是同一个原理。”人与人之间,并非外表门当户对就能结婚,需要经历初次相识、彼此了解、内涵阅读、互相吸引的过程,客户定位、产品研发也是如此,在于能否做出真正吸引目标客户的产品。

就连万通集团董事长冯仑先生一段时间内都在四处宣传他“未婚女青年推动中国房价上涨”的观点。理由很简单,90%的女性没有房子是不嫁的,待嫁的年龄25岁到30岁,把买房的年龄大大提前了。

放宽一些条件来看,大部分人都是在和房子恋爱、结婚。既然如此,lulu同学就当是提前进入这一角色吧。 快报记者 刘果

历次政策调控落点总是90m²;《金楼市》编辑部调查显示,在《金楼市》置业俱乐部近三千位准备购房的读者中,五成以上锁定90m²——

90m²,有多少居住可能 为什么总拿90m²说事儿?

背景阅读 90m²与房价

最近,政策频出,其中与“90m²”有关的颇受关注——
自2008年10月1日起,凡购买90m²以下(含90m²)商品住宅(含二手房)的,给予购房款总额1%的补贴。
自2008年11月1日起,对个人首次购买90m²及以下普通住房的,契税税率暂统一调到1%;对个人销售住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。
一个地方,一个中央,两个政策合力是:首次购买90m²以下住房的南京人缴纳契税为“零”!
与政策紧接的是市场反应,几个敏感价格都和“90m²”有关——

万达东坊,有不少70-90m²的房源原计划9-10月开盘,但新政揭晓,其开盘价格仍旧停留在不明朗状态;
金地名京,在10月26日样板房公开的同时,其40-60m²酒店式公寓的价格令人费尽思量;
融侨中央花园,10月21日,新上网的前一天,7326元/平方米起价的30套特价房大大动摇了“支撑南京房价的奥体这只脚”,其中的最低价房源正是一套88平方米的两居室,传说中,更多的两房特惠还在后面;
不过,不可否认的是,据记者调查,购买90m²以下的老百姓绝对称得上主流——
“家大了空旷,小了温馨。”“这种户型对年轻人来说实用,性价比也高。起码5至10年不用烦。”“年过不惑,儿子在外读书,极少回来,老两口子住两房挺好的。”……
那么,新政,管得了面积,管得了房价吗?管得了购房者的心吗?这是我们一齐在猜想的话题。

要研究此次新政为什么特别支持90m²及以下购房,便要追溯到2006年所颁布的“国六条”的《关于调整住房供应结构 稳定住房价格的意见》。该《意见》首次提出“套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上”(即90/70政策),目的是“要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房”。调控思路一脉相承。但为什么是90m²,不是85m²,也不是95m²?

正方 国际居住曲线: 小-大-中

来自易居中国的研究结果表明,不包括美国,2000年前后世界发达国家的平均套型面积基本在90m²左右。法国是97m²,德国是92m²,英国是84m²,日本92m²,韩国84m²。这样的结果并非一蹴而就。通常这些国家早期住宅在60m²基础上越建越大,平均到120-130m²/户后不再上行,开始变小,并基本停留在80-100m²/户。

“从小到大到中”,几乎是欧美多数国家城市单户住宅的发展历程。而中国的房地产发展似乎也经历着类似的过程。80

年代的房改房的住宅面积普遍在60m²左右,到上世纪90年代以80m²户型为主流,1998年以后至今的黄金10年内,普通住宅发展到120m²/户。若按照“小-大-中”的规律,时下似乎正是住宅户均面积的理性回归时代。

从购买力上界定 得出90m²

而中国的90m²还有更深层次的原因。上看国计民生,有18亿亩耕地红线不能突破,土地资源有限;中看建设集约型社会,要避免因扩大建筑而带来的建材耗费、能源耗费和维护负担;下看社会发展,解决低收入阶层居住,也需要改善住房供应结构。即便从房地产自身发展的特征,户型向小也是大势所趋。

南京万唐置业总经理周斌分析,中国房地产发展的黄金十年是社会上为数10年财富积累的“有钱人”在买房。本轮调整结束后,即将到来的是第三波购买力,他们以首次置业者、外来人口进城、工薪阶层购房、大学生毕业留城等为代表。年龄阶段和社会角色决定了购买力有限,开发商为获得市场,住宅户型也必然相应向小户、低总价发展。

持同样观点的还有网尚研究机构副主任李智。他认为,无论是90/70政策还是现在对首次置业者的

税费减免,都是从保障民生、推进城市化进程角度出发的举动。而90m²以下与首次购房,是界定这一人群的标准。

南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉解释:“以前定的小康居住标准是人均30m²,按照三口之家,故是90m²。”

南京有研究机构人士认为,90m²的政策对不同的城市而言意义不同。对房价较高的北京、上海等一线城市而言,90m²以下的空间从总价、舒适感上已绰绰有余;但对于部分二三线城市而言,90m²以下显然不足。但南京大多数两口、三口之家已经满足90m²的生活。在快报《金楼市》置业俱乐部近三千位准备购房的读者中,有五成以上读者将意向户型锁定在90m²以下,并以低总价、交通便利为首要购房理由。

快报记者 杨双双 刘欣
漫画 俞晓翔
(下转B28版)



江宁 地铁 苏果 幸福小家

合家春天特惠: 4600元/M²

特惠房源仅限10套74m²精致两房 22号楼即将闪亮公开,敬请期待

轻松生活备忘录 Life is easy!

- 轻松区域观: 九龙湖东, 泰兴河畔, 大学坡边, 名盘荟萃, 江宁的必经居住区
- 轻松生活观: 苏果仓储, 好购, 悦巷商业街, 购物休闲一应俱全
- 轻松出行观: 5分钟巴士至地铁1号线新线, 便捷出行从此启航
- 轻松置业观: 78m²两房小公馆42万, 103m²幸福生房家54万, 理想轻松入手



> 看房专线: 双休日10:00-13:30准时出发
 > 市区接待中心: 南京市中山南路371号金沙井
 > 现场接待中心: 江宁区诚信大道899号

52725999 52316799

> 开发商: 盈嘉地產 > 售楼代理: 盈嘉地產 > 广告合作: CNR/WW/福顺

