



住房贷款让多数国人有了拥有属于自己房子的可能,但也让他们感到了巨大的压力 东方IC供图

贷款还清了,房子升值了,他们只是享受“纸上富贵” 被幸福的第一代房奴们

首批房奴还贷时 尚无“房奴”之说

虽然个人从银行按揭贷款买房是上个世纪末的事,虽然本世纪初中国迎来了第一波贷款买房的热潮,自此,很多人为了买房而背上了沉重的债务,但是现在被称为“第一批房奴”的他们,他们当时买房时,国内还没有“房奴”一说。据了解,“房奴”的说法在国内产生并流行是在2006年。当时全国房价大涨,就在这一年,一组关于“房奴族”的艺术作品《包袱》进入了人们视线,画面中的男子面色憔悴,黑色公文包挂在胸前,他在CBD核心区与许多人一样行色匆匆。但与众不同的,是他身上背负着巨大的房屋模型,始终佝偻前行。

于是,“房奴”这个名词应运而生,出现在大众视野。房奴,顾名思义,就是指背负着银行贷款,成为房子的“奴隶”。房奴一词也是教育部2007年8月公布的171个汉语新词之一。它指的是这样一群人:城镇居民抵押贷款购房,在生命黄金时期的20到30年,每年用占可支配收入的40%至50%甚至更高的比例偿还贷款本息,从而造成居民家庭生活的长期压力,影响正常消费,购房影响自己教育支出、医药费支出和赡养老人等,

首批房奴的主力——合资企业员工、生意人

快报记者昨日找到了最早在建行中央路支行为首批房奴发放房贷的银行工作人员丁经理。丁经理回忆称,当时首批房奴其实并不像“房奴”本身这个词所描绘的这样不堪,他们中以合资企业员工、

生意人为主力,是当时收入较高的一些人。

“那时候贷款期限和现在差不多,最长可以贷到退休。但那时候贷款利率要比现在高。”丁经理称,上世纪90年代时,南京的房价

还很低,一般在每平方米1000元至2000元之间,所以大家贷款金额一般都在10万元左右,如果能碰到个贷款20万元的,就算是“大户”了。

“那时候很多人等着分房,或

也就在5年以内。

对于首批房贷者来说,不仅基本还清贷款,而且他们通过首套房贷这种方式购房后,也成了房价大幅上涨的受益人。本世纪初,当时南京房屋总价也多在30万至40万元,市民贷款额度大多都在20万元至30万元,每个月还款多在2000多元左右。还有人只还1000

多元。经过10多年时间,百姓收入提高的同时,房价也出现了大规模上涨的行情。当年的房产往往已经增值了几倍甚至更多。当年办理15至20年期期贷款的市民,也早就具备了还付能力,很多人纷纷提出提前还贷,应该说,首批房贷基本画上了句号。

首批房奴“上岸”后 又纷纷下水再当房奴

“因为首批房奴,基本上都是收入比较高的群体,并不像现在房奴以工薪族为主,所以很多人都会不停地提前还贷。”一位银行工作人员称,现在回过头来看,当时大家贷款的绝对额度并不高,即使不靠自己的积蓄提前还贷,靠夫妻俩单位的

公积金每年提取用于提前还贷,也不用了几年,所以很快就还完了。快报记者在采访中发现,首批房奴不仅基本上都已还清了首笔房贷,而且随着孩子出生,小孩上学等需要,首批房奴在还清首笔房贷后,又纷纷再贷款,购买改善型

住房。“第一次贷款买房的时候,我们收入也很低,那时候只考虑自己能买得起,要房价便宜。我们第一次买房在城东南买的,当时房价才每平方米3000多元。”市民鲍小姐称,因为那个房子附近并没有好点的

小学,随着孩子长大,她必须考虑孩子上学的问题,因此,在首套房买了6年之后,她又再次贷款在河西购买了一套学区房。也有很多首批房奴,为了改善住房条件,以小换大,再次贷款购买面积更大、环境更好的房子。

我的幸福与房子无关

“70后房奴最幸福,80后房奴最悲催”,今年是70后房奴,也就是中国第一代房奴,集中清款“解套”的一年。现代快报记者走近他们,听他们讲述自己和房子的故事。虽然他们买到的房子已经升值很多,但是他们并不像人们说得那样幸福……



70后工作生活压力重重,虽然背负的房贷不至于把他们压垮,但也不会给他们带来多少幸福感 东方IC供图

了,老人过来帮忙带孩子,小房子这时候就显得太拥挤了。“我回家迟一点,都不敢开灯,因为一开灯全家都醒了,老人那时候都在客厅打地铺。所以,那时候我就意识到,必须再换大一点的房子了。”

2009年,黄先生在城北看中了一套115平方米的商品房,于是,他又不得不准备第三次当起房奴,然而让黄先生没想到的是,这次当房奴让他当得最“窝心”。

说起自己第一次贷款经历,70后孙先生称心理压力巨大,“我们70年代的人,从小接受的教育就是一要无外债,二要有储蓄。”虽然每月还款金额不是很大,但是当上房奴给自己带来的心理压力却是很难承受的。“2003年,我第一次贷款买房,那时看中的是水西门大街附近的一套房子,那时候房子单价4800元,总房价50万左右。”孙先生告诉记者,因为自己从来没贷过款,从小也接受的不能有无外债的传统教育,所以这次买房,他把自己手上位于城西的一个小套商品房给卖了,卖房所得20多万全部用于首付。“当时只想着尽量少贷款,贷了款也要尽量少还债。”李先生称,后来我跟爱人总共就贷了24万公积金贷款。“第一笔贷款,孙先生只申请了3年的贷款期限。”因为不想欠钱,而且3年的房贷利率是最低的。”孙先生和爱人那两年只有一个目标,就是攒钱还房贷,结果只用了2年多时间,我们还欠着十多万的外债,再加上小孩上学,老人看病,我们这个年龄段的人压力是最大的。表面上看我

们有房有车,但实际上我们压力真的很大。”

黄先生称,连着当了三次房奴,感觉越当压力越大。

房奴故事2 当了两次房奴 享受的只是“纸上富贵”

“这套房子总价100多万,一开始我们准备了30万元首付,结果没多久碰上调控,银行说首付3成不行了,至少4成。”首付付清一成,就意味着要多交十几万元,于是黄先生赶紧找同学借钱,可当他借来10多万元时,贷款政策又变了,首付必须达到5成。“这可咋办?房子买不起来了。”幸好后来开发商将缺的首付款先垫付了,一年之内免息,一年之后还给开发商。“不仅首付款一提再提,房贷利率也是受尽波折,从最初说7折优惠,到基准利率,到最后我们是执行了上浮1.1倍的利率,而且当时公积金贷款夫妻两人的最高限额也从60万调整到40万了。我们只好贷了40万公积金,又再组合了20万元的商业贷款。所以说第三次房奴当得是最窝心的一次。”

省吃俭用了一年,自己又跟亲戚借了点钱,黄先生这才将开发商垫付的首付款给还了。“虽然现在每个月还款只有3000多元,但是我们还欠着十多万的外债,再加上小孩上学,老人看病,我们这个年龄段的人压力是最大的。表面上看我

时贷款政策也很宽松,首付只要2成,只要10万元即可,如果把贷款年限再拉长一些,自己完全可以供水西门这套房子。”我卖掉的城西这个小套还是学区房呢,如果放到手上,现在能卖近百万元。”

贷款还完2年左右,因为孩子出生,孙先生又开始考虑换房了。2007年,孙先生和妻子又选中了一套位于城南的130平方米的房产,房子总价150万元左右。“这时候,如果我们不卖掉水西门的房子,其实多贷点款,也能硬扛过去。”因为孙先生和妻子当时都已经是各自单位的中高层管理人员,收入也大福提高。

在贷款期间,李先生还做了两件事,一是买了一辆车,另外就是由爷爷出首付,自己还贷,又在江北买了一个总价40多万的小套。“这次买房我是算好的,我公积金每月正好可以还贷款,不增加我的负担,所以才买了下来。”而车买下来之后,为了节省费用,李先生现在是在每天将车开到地铁口,再坐地铁去上班。“我就感觉贷款买了房之后,生活品质大大下降了,不过,等明年儿子毕业后,我就好了。”

房奴故事4 从10万首付起步 如今拥有两套房产

金先生在2002年首付10万贷款30万买了第一套房产。

“银行利率低啊,不借白不借。”金先生称,在6年后,他把手头省下来的钱作为首付,又贷款买了一套房。

金先生称,1998年大学毕业后,自己就来到了南京工作,一开始自己月收入才1000多元,“我那时候经常看着矗立在路两边的楼房,想想自己什么时候才能买得起房。”直到4年后,他和老婆两人才存到了10万元存款。

“一个周末,我和老婆说,没事咱们去看房吧。于是立马就在公交车站看有什么公交车能到楼盘销售的地方。”于是他拉着老婆就随机上了一辆公交车,去了城南的一个楼盘。

“当时一去看那小区就心动了,新楼房多漂亮啊,到处是绿草地,小区里还开着喷泉,再加上售楼小姐不停地给我们描绘未来美好的规划。最关键的是,当时房价只有每平方米3000多元。”一套110平方米左右的新房,总价不到40万。当时首付只要2成,只要不到8万元就能买下来。”金先生称,看房当天,他就交了订金,买下了这套房子。

“我们每个月还款2000多元,那时候就正常还贷,没想着要提前还贷。”金先生称,他一直认为银行利率很低,不借白不借。“我们那时候大部分贷的是公积金贷款,利率很低。我和老婆两人只是每年提一次公积金去提前还贷,每次提前还个1万元,看到贷款期限又短了多少个月,就特别开心。”

自己存了点钱,也不舍得拿去提前还贷,金先生称,随着收入的提高,到了2008年,他和爱人又攒起了四十万左右积蓄,于是他又开始动起了买房的念头。他在河西看中了一个80多平米的精装修小套,总价价90多万元。“为了能用上利率极低的公积金贷款,我在买第二套房子前,将第一套房剩下5万多元公积金货款全部还清了。于是又贷出了40万的公积金贷款,再加上10多万商业贷款,再次买下了第二个小套。还款期限是20年,现在月还款还是2000多元。”

金先生称,自己两次贷款买房,老婆都很担心,“她总说收入这么低,贷这么多款,啥时候才能还完啊。但是我却觉得人应该往前看,收入总会不断提高的,现在想想幸亏自己胆子大了点,如今40万买的房子已经涨到了150万左右,90万买的房子已经涨到了200万左右。”金先生称,现在看看,贷款买房其实是最好的投资方式。

“为什么剩下的贷款不多,李先生却不一次性将贷款还清呢?”不敢还啊!儿子要用钱。”前年李先生的孩子到加拿大读书,第一年就付了十七八万。“儿子每年生活费就要4到5万,所以身上有钱也不敢花,都