

“这地图,看着看着就哭了。”最近,有网友将一张2004年的南京楼市地图发到网上,引发了网友的集体伤感。十年之前,告别福利分房不久的人们,无论如何也不曾想到,当年嫌贵的房价,竟然如同一头红眼的疯牛,一路狂奔到一骑绝尘。这头疯牛的狂奔,带来的变化绝不止于数字,整个社会的财富也因此分化割裂,当年不买房、晚买房的人,也因此承受了本不该如此之重的财富“蒸发”。如今,年轻的“富翁”在我们身边遍地皆是,他们本该拥有各种梦想,却被房子所吞噬,辛勤打拼只为能早日摆脱房奴的身份。

这十年是城市化快速推进的十年,是商品房发展的黄金十年,在开发商盖了太多房子的同时,却有更多人因为房价太贵而哀伤。而伴随着十年房价飞奔的,却是十年楼市调控。我们不禁要问,当初发展商品房的目的究竟是什么,房价走高的推手是什么,楼市调控为何控不住房价,高房价的一剂解药究竟在哪里?现代快报星期天新闻周刊尝试从这一张2004年的老地图入手,来探究这些难题。

现代快报记者 孙兰兰 项凤华 张瑜 马乐东

十年调控 收入没跑过房价

两张图展现楼市变迁

“我没想到会这么火,看来房价还真能引起共鸣。”这条微博的发布者“@尹霄飞”说,2004年的楼市地图发到网上去之后,转发和评论数量都远远超出自己的预期。

尹霄飞是365地产家居网首席评论员,这张2004年秋季版地图是单位多人合力制作的,每年为了春秋两次房展会而制作一份楼市地图的惯例一直沿袭至今。

此后,尹霄飞将每年的楼市地图都保存着。“那天外面下大雨,我在家没事干,随手翻出老地图,就拍了2004年的这张发到网上去,没想到火了。”

一张地图究竟有什么样的魔力,能把人看哭?现代快报记者找到尹霄飞,见到了这张已珍藏多年的地图。将老地图与最新一期的2012年秋季版地图放在一起翻阅比对,光明的流逝似乎就在弹指一挥间。

那时候,南京还停留在“一环”时代。在地图的正面,马群是东端,双龙立交天桥是南端,北端只包括长江大桥以北的很小一部分。

那时候,我们还没有坐上地铁,不知道地铁会改变我们什么。从迈皋桥到奥体中心的一号线尚且是虚线,南延线和二号线还不曾出现在图上。

那时候,我们没想过,可以到更远的地方买房。江宁只能委身于地图的背面,天元路以南几乎没有楼盘;紧挨着桥北的明发滨江新城是我们能接受的北边极限;奥体?出了江东门就是农村好不好……

反观2012年的楼市地图,东南方向多出一“环”,最东面是羊山、灵山、青龙山一线,最南面是吉印大道、方山一线。十年前尚无商品房开发的板桥和仙林(句容)两个板块,出现在地图的背面。地铁也改变了楼市发展,三条地铁线的周边,楼盘密布,尚未通车的地铁三号线、四号线、十号线和横范西路过江隧道也被标注。

“有怀旧的成分。”31岁的余先生说,如同在网上看到任天堂游戏机的图片,想到了自己的孩提时代,老地图让自己想到了“那些年追过的房子”。如今,打开地图,余先生所住的天地新城仅是个暗灰色的小区名,而在2004年的地图上,这四个字被用显眼的蔚蓝色标注为在售楼盘。

老地图上有一些楼盘的广告,“8月27日仁恒翠竹园2期开盘”,“明发滨江新城即将开盘”,无疑让人有了时空交错的恍惚。翻到背面,赫然跳出一个楼盘名字叫华欧国际友好城,更是顿生

尘封之感——这个楼盘早已更名为荣盛龙湖半岛。

十年前那些“白菜价”楼盘

但怀旧显然不足以让网友“看着看着就哭了”。在那些曾经是新建楼盘的名字背后,房价的变迁,不容回避地萦绕在人们的脑海里。

与房价已经俨然成为“机密”不同,2004年的地图上,房价还可以大大方方地标注出来。总体上看,江北、江宁、河西的房价呈现出“2.3.4”的格局。

桥北的房价是“2”字头。恒辉翡翠城2550元/平方米,金泉泰来苑2800元/平方米。

江宁的房价是“3”字头。文化名园、明月港湾、市政天元城、江南青年城、翠屏清华,这些楼盘虽然分布在从岔路口到三山不等的地区,但总体均价都在3200—3400元/平方米。

当时的河西,龙江地区是发展的重点,房价也在5000元以上。而作为新兴地区的奥体,房价则是“4”字头。滨江奥城、奥体新城、万科光明城市、万达华府等楼盘,当时的售价都没有超过5000元。

而在其他有一定发展基础的地区,楼盘售价则明显高些。城东的银城东苑三期,价格涨到了5900元;城中的瑞鑫亭,新开的小户型均价达到9000元;城南的仁恒翠竹园在5000元左右。

十年涨三四倍很正常

人们的第一感觉是,2004年房价太便宜了。

十年后,江北、江宁、河西的房价已经接近“1.2.3”。江北的明发滨江新城、旭日上城在万元左右;江宁楼盘从1万到2万都有;

河西的中海凤凰熙岸、华润悦府已经步入3万楼盘行列,其他不少次新楼盘基本站稳2.5万元;城中楼盘定价则在3万元之上。

十年光阴,房价涨了多少?城东的银城东苑,从5900元涨到23000元,涨幅290%;城南的仁恒翠竹园,2004年5000元左右,如今二手房价格2万元左右,涨幅300%;江宁的明月港湾,从3500元涨到14000元,涨幅300%;万科光明城市,从接近5000元涨到26000元以上,涨幅超过400%……

“有怀旧的成分。”31岁的余先生说,如同在网上看到任天堂游戏机的图片,想到了自己的孩提时代,老地图让自己想到了“那些年追过的房子”。如今,打开地图,余先生所住的天地新城仅是个暗灰色的小区名,而在2004年的地图上,这四个字被用显眼的蔚蓝色标注为在售楼盘。

老地图上有一些楼盘的广告,“8月27日仁恒翠竹园2期开盘”,“明发滨江新城即将开盘”,无疑让人有了时空交错的恍惚。翻到背面,赫然跳出一个楼盘名字叫华欧国际友好城,更是顿生

尘封之感——这个楼盘早已更名为荣盛龙湖半岛。

十年前那些“白菜价”楼盘

但怀旧显然不足以让网友“看着看着就哭了”。在那些曾经是新建楼盘的名字背后,房价的变迁,不容回避地萦绕在人们的脑海里。

与房价已经俨然成为“机密”不同,2004年的地图上,房价还可以大大方方地标注出来。总体上看,江北、江宁、河西的房价呈现出“2.3.4”的格局。

桥北的房价是“2”字头。恒辉翡翠城2550元/平方米,金泉泰来苑2800元/平方米。

江宁的房价是“3”字头。文化名园、明月港湾、市政天元城、江南青年城、翠屏清华,这些楼盘虽然分布在从岔路口到三山不等的地区,但总体均价都在3200—3400元/平方米。

当时的河西,龙江地区是发展的重点,房价也在5000元以上。而作为新兴地区的奥体,房价则是“4”字头。滨江奥城、奥体新城、万科光明城市、万达华府等楼盘,当时的售价都没有超过5000元。

而在其他有一定发展基础的地区,楼盘售价则明显高些。城东的银城东苑三期,价格涨到了5900元;城中的瑞鑫亭,新开的小户型均价达到9000元;城南的仁恒翠竹园在5000元左右。

十年涨三四倍很正常

人们的第一感觉是,2004年房价太便宜了。

十年后,江北、江宁、河西的房价已经接近“1.2.3”。江北的明发滨江新城、旭日上城在万元左右;江宁楼盘从1万到2万都有;

河西的中海凤凰熙岸、华润悦府已经步入3万楼盘行列,其他不少次新楼盘基本站稳2.5万元;城中楼盘定价则在3万元之上。

十年光阴,房价涨了多少?城东的银城东苑,从5900元涨到23000元,涨幅290%;城南的仁恒翠竹园,2004年5000元左右,如今二手房价格2万元左右,涨幅300%;江宁的明月港湾,从3500元涨到14000元,涨幅300%;万科光明城市,从接近5000元涨到26000元以上,涨幅超过400%……

“有怀旧的成分。”31岁的余先生说,如同在网上看到任天堂游戏机的图片,想到了自己的孩提时代,老地图让自己想到了“那些年追过的房子”。如今,打开地图,余先生所住的天地新城仅是个暗灰色的小区名,而在2004年的地图上,这四个字被用显眼的蔚蓝色标注为在售楼盘。

老地图上有一些楼盘的广告,“8月27日仁恒翠竹园2期开盘”,“明发滨江新城即将开盘”,无疑让人有了时空交错的恍惚。翻到背面,赫然跳出一个楼盘名字叫华欧国际友好城,更是顿生

尘封之感——这个楼盘早已更名为荣盛龙湖半岛。

十年前那些“白菜价”楼盘

但怀旧显然不足以让网友“看着看着就哭了”。在那些曾经是新建楼盘的名字背后,房价的变迁,不容回避地萦绕在人们的脑海里。

与房价已经俨然成为“机密”不同,2004年的地图上,房价还可以大大方方地标注出来。总体上看,江北、江宁、河西的房价呈现出“2.3.4”的格局。

桥北的房价是“2”字头。恒辉翡翠城2550元/平方米,金泉泰来苑2800元/平方米。

江宁的房价是“3”字头。文化名园、明月港湾、市政天元城、江南青年城、翠屏清华,这些楼盘虽然分布在从岔路口到三山不等的地区,但总体均价都在3200—3400元/平方米。

当时的河西,龙江地区是发展的重点,房价也在5000元以上。而作为新兴地区的奥体,房价则是“4”字头。滨江奥城、奥体新城、万科光明城市、万达华府等楼盘,当时的售价都没有超过5000元。

而在其他有一定发展基础的地区,楼盘售价则明显高些。城东的银城东苑三期,价格涨到了5900元;城中的瑞鑫亭,新开的小户型均价达到9000元;城南的仁恒翠竹园在5000元左右。

十年涨三四倍很正常

人们的第一感觉是,2004年房价太便宜了。十年后,江北、江宁、河西的房价已经接近“1.2.3”。江北的明发滨江新城、旭日上城在万元左右;江宁楼盘从1万到2万都有;河西的中海凤凰熙岸、华润悦府已经步入3万楼盘行列,其他不少次新楼盘基本站稳2.5万元;城中楼盘定价则在3万元之上。

十年光阴,房价涨了多少?城东的银城东苑,从5900元涨到23000元,涨幅290%;城南的仁恒翠竹园,2004年5000元左右,如今二手房价格2万元左右,涨幅300%;江宁的明月港湾,从3500元涨到14000元,涨幅300%;万科光明城市,从接近5000元涨到26000元以上,涨幅超过400%……

“有怀旧的成分。”31岁的余先生说,如同在网上看到任天堂游戏机的图片,想到了自己的孩提时代,老地图让自己想到了“那些年追过的房子”。如今,打开地图,余先生所住的天地新城仅是个暗灰色的小区名,而在2004年的地图上,这四个字被用显眼的蔚蓝色标注为在售楼盘。

老地图上有一些楼盘的广告,“8月27日仁恒翠竹园2期开盘”,“明发滨江新城即将开盘”,无疑让人有了时空交错的恍惚。翻到背面,赫然跳出一个楼盘名字叫华欧国际友好城,更是顿生

尘封之感——这个楼盘早已更名为荣盛龙湖半岛。

十年前那些“白菜价”楼盘

但怀旧显然不足以让网友“看着看着就哭了”。在那些曾经是新建楼盘的名字背后,房价的变迁,不容回避地萦绕在人们的脑海里。

与房价已经俨然成为“机密”不同,2004年的地图上,房价还可以大大方方地标注出来。总体上看,江北、江宁、河西的房价呈现出“2.3.4”的格局。

桥北的房价是“2”字头。恒辉翡翠城2550元/平方米,金泉泰来苑2800元/平方米。

江宁的房价是“3”字头。文化名园、明月港湾、市政天元城、江南青年城、翠屏清华,这些楼盘虽然分布在从岔路口到三山不等的地区,但总体均价都在3200—3400元/平方米。

当时的河西,龙江地区是发展的重点,房价也在5000元以上。而作为新兴地区的奥体,房价则是“4”字头。滨江奥城、奥体新城、万科光明城市、万达华府等楼盘,当时的售价都没有超过5000元。

而在其他有一定发展基础的地区,楼盘售价则明显高些。城东的银城东苑三期,价格涨到了5900元;城中的瑞鑫亭,新开的小户型均价达到9000元;城南的仁恒翠竹园在5000元左右。

十年涨三四倍很正常

人们的第一感觉是,2004年房价太便宜了。十年后,江北、江宁、河西的房价已经接近“1.2.3”。江北的明发滨江新城、旭日上城在万元左右;江宁楼盘从1万到2万都有;河西的中海凤凰熙岸、华润悦府已经步入3万楼盘行列,其他不少次新楼盘基本站稳2.5万元;城中楼盘定价则在3万元之上。

十年光阴,房价涨了多少?城东的银城东苑,从5900元涨到23000元,涨幅290%;城南的仁恒翠竹园,2004年5000元左右,如今二手房价格2万元左右,涨幅300%;江宁的明月港湾,从3500元涨到14000元,涨幅300%;万科光明城市,从接近5000元涨到26000元以上,涨幅超过400%……

“有怀旧的成分。”31岁的余先生说,如同在网上看到任天堂游戏机的图片,想到了自己的孩提时代,老地图让自己想到了“那些年追过的房子”。如今,打开地图,余先生所住的天地新城仅是个暗灰色的小区名,而在2004年的地图上,这四个字被用显眼的蔚蓝色标注为在售楼盘。

老地图上有一些楼盘的广告,“8月27日仁恒翠竹园2期开盘”,“明发滨江新城即将开盘”,无疑让人有了时空交错的恍惚。翻到背面,赫然跳出一个楼盘名字叫华欧国际友好城,更是顿生



| 楼盘 | 2004年价格 | 2013年价格 | 涨幅 |
|--------|---------|----------|--------|
| 银城东苑 | 5900元 | 23000元 | 290% |
| 仁恒翠竹园 | 5000元 | 20000左右 | 300% |
| 明月港湾 | 3500元 | 14000元 | 300% |
| 万科光明城市 | 5000元 | 26000元以上 | 超过400% |



2004年南京楼市还停留在“一环”时代



2012年南京楼市东南方向多出一“环”

远眺南京城北,新建的住宅区连绵成片 本版摄影 现代快报记者 辛一摄

十年楼市大事记 (2004—2013)

国务院“18号文”

2003年国务院“18号文”明确房地产业为国民经济支柱产业。至此,“18号文”改变了原房改方案中以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系的提法。

严格土地审批管理

2004年国务院办公厅发布《关于开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》,要求严格建设用地审批管理,严格执行土地利用总体规划 and 年度计划。

城中出现万元盘

城中的金陵王府售价10000元/平方米,这是当时的“天价”。

两个“国八条”

3月26日,国务院下发了《关于切实稳定住房价格的通知》(即“旧国八条”)。同年4月27日,国务院提出“新国八条”。两个文件中均要求切实稳定住房价格。

地铁一号线开通

9月3日,地铁一号线正式开通,标志着南京进入“地铁时代”,地铁沿线楼盘价值凸显。

河西首现“价格战”

河西楼盘供大于求,中海塞纳丽舍、万科光明城市等楼盘降价跑量。

国六条

5月17日,国务院常务会议针对少数大城市房价上涨过快,住房供应结构不合理矛盾突出等问题出台六项措施调控房地产市场。

仁恒201轮土地大战

12月27日,南京仁恒置业历时1个半小时,201轮竞价,最终以24.05亿元的总价夺得河西大街南侧地块,即目前的仁恒江湾城。

“国六条”救市

鼓励普通商品住房消费,松绑二套房贷。二手房营业税减免、个人住房转让营业税免征时限由2年延长至5年等政策出台。

南京发放购房补贴

9月28日,南京出台《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》,鼓励市民购房,加大了税费减免和补贴支持力度。

房价“俯卧式”

7月,一家楼盘在南京街头打出广告称,“房价不会跳水,只是在做俯卧撑”,引发全国关注。

“国十一条”打压楼市

要求二套房贷款首付比例不得低于40%,要求收紧房地产交易环节契税个人所得税优惠,要求商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。

荣盛仙林湖退地

荣盛发展在2007年土地拍卖会上以7.1亿元竞得仙林湖G83地块,楼市调控后荣盛选择割肉,这块地块在2010年7月被南京市国土局收回,荣盛损失近1.1亿元的定金。

国务院督查组查

7月19日,国土部、住建部发布《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》,要求严格落实《闲置土地处置办法》,不断巩固调控成果,坚决防止房价反弹。国务院派出督查组,到16个省市检查限购措施执行情况。

朗诗拿江宁地王

12月28日,朗诗击败多个对手,取得江宁小龙湾G75地块,楼面地价7160元/平方米,为新晋江宁地王。

新国八条

1月26日,国务院出台新国八条,要求地方政府公布年度新建住房价格控制目标;二手房不满5年转让全额征税;二套房首付比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

房产税试点

1月28日,上海、重庆成为首批试点房产税城市。

南京限购令

2月19日,南京出台地方版限购令,本地家庭不得购买第三套住房,非本地家庭暂停购房。在此前后全国多个大中城市相继出台限购令。

都市圈楼盘抢客

限购令出台后南京楼市成交不断下滑,以碧桂园凤凰城为代表的都市圈楼盘,利用不限购的优势来抢客。

万科引领降价潮

年底,万科金色领域精装9900元/平方米入市,引发了一波降价潮。

