



初入社会的年轻人仰望着那些可望不可及的住房 现代快报记者 辛一摄

在很多人眼里,在一个城市有房子,不代表就是家,可如果家里没有房子的话,却总觉得有些漂泊的不踏实感。谈起买房,房价从2004年到2013年的这十年,也是房价踩着台阶节节攀升的十年,围绕着买房,每个人身边都在上演着各种悲喜剧:有人在南京奋斗四年,最终还是因受不了高房价重压返回老家;有人看了6年房子下不了决心,最终却因“新国五条”吓得1天下单;有人连续五次喊他去买都嫌太贵,可直到第六次,他自己竟Hold不住了……

现代快报记者

孙兰兰 项凤华 张瑜 马乐乐

## 后悔? 释然? 无奈? 遗憾? 这十年,房子吞噬了我们太多的梦

# 4000元嫌贵,1万3他冲进去买

## 1 逃离型

### 在南京奋斗4年 最后回苏北老家

“13年前,我考上南京的一所大学,家里人和周围的邻居都夸我有出息,到大城市上大学,以后就不回来了,我也是这么想的。”2000年,丁凯考上了南京财经大学,户口从宿迁迁到了南京。2004年本科毕业,他留在南京找工作,顺利进入了一家外企工作,每个月拿3000块的工资,在玄武区珠江路附近租了一个单室套,月租金800元,一切似乎再完美不过。

后来,他又换了两份工作,月薪也涨到了4000元。“我有买房自己的想法,毕竟租房子,总觉得自己在南京‘飘’着。”丁凯告诉父母后,他们也很支持。

丁凯的父母在宿迁都是公务员,2007年家里刚买了一套房,200平方米。为支持儿子在南京买房,老两口商量想把这套大房子卖掉,给儿子凑首付,“可是苏北宿迁当时的房价才每平方米2000多吧,就算卖了,也就40万。”

一家人商量着凑钱时,丁凯突然辞职了,他决定离开南京。“我觉得对不起父母,他们好不容易住上了大房子,可为了我又要卖掉,我像被一棒子打醒了……”

2008年,丁凯考进老家的一家事业单位,每月工资3000元,当时宿迁房价5000多元一平米。丁凯说,他有一个同学在省级机关工作,月薪不到6000元,而现在主城区二手房起码要1.5万/平方米,有的超过两万。“我工资是他的1/2,但生活质量却是他的两倍!我不肯背上几十万的房贷,就算是年年去欧洲玩,也花不了几十万啊。”

曾有人用“孔雀东南飞”描述中国劳动力涌向一线城市的面貌。然而时过境迁,返乡的队伍却日渐壮大。数据证明,在南京落户的人口正逐年减少。去年,有13.06万人把户口迁到南京来,但同时也有12.65万人迁出,实际净增约4000人;而2011年,实际净增约1.65万人,2010年净增1.95万人。

## 2 无奈型

### 五次喊他买都嫌贵 第六次Hold不住了

“哥们儿,我们马上有新项目开盘,买一套不?”当吴翔(化名)第一次跟他的发小儿阿健说这话时是2004年,房子在南京的河西地区。“多少钱?一平米4000块钱,竟然是在河西那个满是荒草的地方?不买。”阿健想都没想坚决不买。“贵,不值!”

吴翔是南京某房地产项目的销售总监,他与阿健是从小玩到大的好哥们,后来两人一个进入房地产行业,一个做起了公务员。2004年,阿健刚结婚没多久,当时住着一套很小的房子,一直考虑着买套大的改善,所以就让学生在房地产行业的吴翔帮忙注意着。

“我们的项目第一期是河西地区比较早的盘,周边基本都还是荒地。”吴翔说,可是他从一位业内人士的眼光来看,这里的发展潜力还是很大的。

2005年,吴翔所在的房地产项目即将开售第二期,房价也有了千元左右的上涨空间。距离市区远、房价贵、不值,这些再次成了阿健的理由,吴翔还是无奈。

随后的几年里,吴翔所在的项目陆续又有几期开盘,每次开盘之前,他都记挂着还没买房的阿健。“哥们儿,来一套啊?”这话他已经说到第五遍了,阿健还是无动于衷,而每期有新房子开盘,房价都会有一两千元的涨幅。2009年时,河西的房子卖到单价1万块了,阿健觉得贵得离谱,还是按兵不动。“他觉得国家的调控会起作用的。”吴翔说。

2011年,吴翔他们的项目已经是第六期开盘,在被阿健拒绝了五次之后,他已经没想再去劝阿健来看房了。只是让吴翔没想到的是,阿健自己来了。“他确实着急了,主动找到我,哭着喊着要买房。”吴翔哭笑不得,阿健眼看着房价涨上来,这才坐不住了,而此时他也没怎么挑剔,出手的时候,房价是1.3万元/平方米。

## 3 恐慌型

### 看了6年的房子 下决心买房就1天

“哥们儿,我们马上有新项目开盘,买一套不?”当吴翔(化名)第一次跟他的发小儿阿健说这话时是2004年,房子在南京的河西地区。“多少钱?一平米4000块钱,竟然是在河西那个满是荒草的地方?不买。”阿健想都没想坚决不买。“贵,不值!”

吴翔是南京某房地产项目的销售总监,他与阿健是从小玩到大的好哥们,后来两人一个进入房地产行业,一个做起了公务员。2004年,阿健刚结婚没多久,当时住着一套很小的房子,一直考虑着买套大的改善,所以就让学生在房地产行业的吴翔帮忙注意着。

“我们的项目第一期是河西地区比较早的盘,周边基本都还是荒地。”吴翔说,可是他从一位业内人士的眼光来看,这里的发展潜力还是很大的。

2005年,吴翔所在的房地产项目即将开售第二期,房价也有了千元左右的上涨空间。距离市区远、房价贵、不值,这些再次成了阿健的理由,吴翔还是无奈。随后的几年里,吴翔所在的项目陆续又有几期开盘,每次开盘之前,他都记挂着还没买房的阿健。“哥们儿,来一套啊?”这话他已经说到第五遍了,阿健还是无动于衷,而每期有新房子开盘,房价都会有一两千元的涨幅。2009年时,河西的房子卖到单价1万块了,阿健觉得贵得离谱,还是按兵不动。“他觉得国家的调控会起作用的。”吴翔说。

2011年,吴翔他们的项目已经是第六期开盘,在被阿健拒绝了五次之后,他已经没想再去劝阿健来看房了。只是让吴翔没想到的是,阿健自己来了。“他确实着急了,主动找到我,哭着喊着要买房。”吴翔哭笑不得,阿健眼看着房价涨上来,这才坐不住了,而此时他也没怎么挑剔,出手的时候,房价是1.3万元/平方米。

## 4 见证型

### 江宁某盘卖了十年 从三千涨到一万三

“到今年11月,陈帆到她所在公司就要满十年了,这期间她一直销售的同一个项目也将完美收官,而从销售助理成长到如今的销售总监,陈帆见证了江宁房价从3000多元到1.3万元的过程,也成为江宁楼市十年的见证者。”

“我进公司之前,我们就在江宁‘第一拍’上拍到了‘地王’。”2004年5月,项目第一期开盘,价格在3000到3200元/平方米,而在江宁区来看算是卖价比较贵,可是卖得很不错。

陈帆说,他们统计过第一期的客户群,发现除了有一部分是原先鼓楼来这里买房养老的,绝大部分都是在江宁工作,买房都是刚需。2006年,项目所在的商业街交付,随后,大型超市、幼儿园、商业区等配套越来越好,房价也逐渐涨了起来。陈帆介绍说,2006年下半年,他们推出的房子已经5000多元。而也就是随后的这一年当中,整个房地产市场热得难以形容。“房子还没开盘,很多人就开始连夜排队,这时候也就出现了很多‘日光盘’‘夜光盘’。”她说。

到了2008年,房地产市场受调控影响出现短暂的冷淡期。“推出一批房子8000多元的房子,半年房子才卖光。”

不过,短暂的低迷之后就是新一轮的房价疯涨。2009年3月,房价又开始涨起来了,江宁的不少房子刚开盘就卖到了1万元。陈帆介绍说,有些购房者其实属于在他们楼盘“倒腾”好几套的,有位老业主最早买的是单室套,后来买买几次,去年底则换成了200多平方米的跃层,此时这里的房价已经卖到了每平方米1.3万元左右。

“交通越来越便捷,同样的距离,可是人们的心理距离感觉近了很多。”陈帆说,在她看来,江宁楼市十年也是中国房地产市场十年发展的缩影,至于未来的发展,“可能房地产的黄金时间还没走完。”

# 房产调控,政府应在保障上下功夫



中心副主任徐琴研究员、区域发展研究所

“这十年,调控政策一个接一个,但房价仍然不停地涨,说明什么?市场确实是有真实需求的。”江苏省社科院社会学所所长、区域发展研究中心副主任徐琴研究员说。她坦言自己的看法:这些年的许多政策,不但没让房价降下来,反而使得普通百姓的购房成本一涨再涨、资产无形中加速缩水、背上更为沉重的负担。

## 越调控越涨 这十年普通市民最受伤

“为什么这些年越调控房价越高?”徐琴说,为了打压房价,政府的调控措施已经是集古今中外之大成,但事实证明各种调控手段没有奏效,对即将扩大试点的房产税,她也不看好。

“究其原因,这些调控政策的思路都是反的。加税、加息、提高首付,所有这一切都在不断推高购房成本,即使在2010到2012年房价基本不涨的情况下,购房者的成本依然明显提高。2010.9.29限价令出台后,前期很多投资、投机客实际上已经基本出局,现在任何的加税加息,都直接伤害了成千上万有真实需求的、依靠工资薪酬购房的、为每座城市而奋斗着的普通市民。”

徐琴认为,这十年,最受伤的是普通市民,以及初露端倪的中产阶级。他们精打细算,倾其所有并透支未来买一两套房,却因为高房价背上沉重负担,中产变“负翁”;又因为各种调控政策,被层层“剥皮”,负担加剧。

就拿最近的新国五条来说,要想卖掉现有的小房子改善一下,就得交20%的税;卖了再买,就得7成首付、提高利率,这一卖一买,少则二三十万,多则五六十万就蒸发了。“想改善一下居住条件,里外要被剥两层皮!而这样的购房者,在城市里是大多数!一些老年人,退休了,想换个楼层低或带电梯的房子,还得被抓皮。这一卖一买,居民的资产无形之中就损失了不少。”

## 同城不同权 逼着百姓不得不买房落户

高房价之下,几组数据很耐人寻味:一组是,中国的自有住房率超过八成,而如德国、荷兰等国,自有住房率也不过40%左右。另一组是,中国“房奴”年龄,全世界最低。德国初次购房或建房者的平均年龄高达42岁。而南京前几年有一项调查表示:30岁以下的购房者占53%。

“这是很不正常的。”徐琴告诉现代快报记者,新加坡的自有住房率很高,得益于完善的公共住房政策,普通百姓都可以用比较低的价格购买政府主导运作的公屋。在德国,很多人一辈子不买房,但他们的租房生活品质与自有住房者无异,因为租房者与拥有产权房的市民享有完全同等的市民权益。

为何中国人年纪轻轻就要当“房奴”?徐琴认为,除了中国长期以来封闭的农业社会中所形成的居住文化和置业理念影响,更重要的是,现时中国的城市居民“同城不同权”。居民的各项民生权利和产权捆绑在一起。最典型的莫过于受教育的权利。如果哪天,一个人凭着合法的租房合同,孩子就可以就近入读家门口的公立学校。

徐琴说,歧视性的公共服务政策,逼着大家不得不买房。解决房价之痛,政府的首要任务是,改革以产权房为依据的公共服务供给制度,将一切民生权益和基本公共服务的分配与产权房和户籍制度脱钩;只要在座城市稳定就业、照章纳税,就该享受同城同权。

# 楼市十年调控,本可做得更好



南京房地产建设促进会秘书长 张辉

楼市十年发展,为何区域涨幅不一?楼市十年调控,为何房价一涨到底?十年调控,难道就没有更好的经验教训可以吸取?对房地产调控,每个人都有自己的见解,现代快报记者联系三位专家,请他们谈谈自己的思路。他们说,十年调控,可以做得更好。

## 投资不均衡导致区域房价增速差异

星期天周刊:回过头看这十年的房价涨幅,有的区域涨得多,有的区域涨得少,这是必然的有?

张辉:这十年间,南京楼市的区域发展是不平衡的。2003年时我们喊出“一城三区”,即河西新城和江北、东山、仙林三个新市区。之后十年,河西新城的发展速度有目共睹,而江北、东山、仙林受制于种种客观条件,比如历史、地域、投入等,发展速度远远比不上河西。

李智:房价的上涨与政府的投资量有关。我们看到了十年来涨幅最快的住房市场。而这与历史状况有关。比如河西,发展之初没有包袱可言,政府可以在一片空地上施展规划;而城北,历史上曾经繁荣过,区域内拆迁难度大,整体面貌难以发生天翻地覆的变化,发展起来自然就不会快。我统计发现,这十年来城北房价涨幅是最慢的区域,上涨了200%出头,而河西房价涨幅接近400%。

张辉:有个参考依据叫资产密度。衡量一个楼盘的价值,可以看它周围3公里内的资产密度,所谓的资产密度包括各种配套,比如商业、医疗、学校、交通设施等等,资产密度越大,楼盘价值越高。事实上政府的投资不可能是平均的,投资的不均衡势必导致区域发展不均衡。

## 房价涨十年,原因何在

星期天周刊:过去十年,股市经历了一轮过山车式的走势,然而房价却似乎永远在牛市中,即使有2008年和2011年的下跌,时间也很短暂。房价为什么涨了十年?

张辉:经济发展、收入水平和货币供应,是决定房价三个基本要素,而房产政策和供求关系只能在短期内影响房价波动。这十年来,我们的经济取得了长足的发展,居民收入水平在不断提高,货币发行量已经上万亿,这些都决定了房价只会往高处走。

吴翔华:很多人都将房价上涨归功于城市化、经济发展、货币供应等等,我认为这些都是站不住脚的。美国经济怎么样?美国的房价有没有到让普通民众沦为“房奴”?在我看

来,这要从制度上着手探究。

2003年8月12日,建设部出台《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(简称18号文),把经济适用房由“住房供应主体”换成了“具有保障性质的政策性供应住房”,同时,把房地产业定性为“促进消费,扩大内需”的“国民经济的支柱产业”。原先的福利分房突然被终结,人们全部被推向商品房市场。这终结了住房的居住属性,也造成了房价的飞涨难以遏制,此后虽然屡屡调控,但房地产已经绑架了国民经济,政府在调控时投鼠忌器。

在国外,住房保障是政府的责任,大多数人可以住在政府提供的住房里。而我们的18号文之后,保障房沦为配角,房价自然会一再脱缰。

## 十年调控,本可做得更好

星期天周刊:“十年九调”没有改变房价持续上涨,这给我们什么教训?

张辉:本质上我是肯定调控的。2007年到2008年那轮疯狂的房价走势,如果不是连续政策打压,可能房价泡沫早已破裂,我们的经济会硬着陆,整个社会经济都要出大问题。

李智:对,有调控总比没调控好。张辉:我觉得十年调控有些地方可以做得更好。一是及时性加强。我们的调控总是有滞后性,往往出台时机过晚,其实政策的制定应当有预判性,在不好的苗头出现就予以打击。二是针对性加强。我们的调控常常抓不住关键问题,常常搞“一刀切”,比如全额营业税的政策,就误伤了一大批改善人群,我们的经济会硬着陆,整个社会经济都要出大问题。

李智:对,有调控总比没调控好。张辉:我觉得十年调控有些地方可以做得更好。一是及时性加强。我们的调控总是有滞后性,往往出台时机过晚,其实政策的制定应当有预判性,在不好的苗头出现就予以打击。二是针对性加强。我们的调控常常抓不住关键问题,常常搞“一刀切”,比如全额营业税的政策,就误伤了一大批改善人群,我们的经济会硬着陆,整个社会经济都要出大问题。

李智:对,有调控总比没调控好。张辉:我觉得十年调控有些地方可以做得更好。一是及时性加强。我们的调控总是有滞后性,往往出台时机过晚,其实政策的制定应当有预判性,在不好的苗头出现就予以打击。二是针对性加强。我们的调控常常抓不住关键问题,常常搞“一刀切”,比如全额营业税的政策,就误伤了一大批改善人群,我们的经济会硬着陆,整个社会经济都要出大问题。

李智:对,有调控总比没调控好。张辉:我觉得十年调控有些地方可以做得更好。一是及时性加强。我们的调控总是有滞后性,往往出台时机过晚,其实政策的制定应当有预判性,在不好的苗头出现就予以打击。二是针对性加强。我们的调控常常抓不住关键问题,常常搞“一刀切”,比如全额营业税的政策,就误伤了一大批改善人群,我们的经济会硬着陆,整个社会经济都要出大问题。

## 政府应当扩大保障面 剩下的交给市场

除了购房买房交易环节的税赋和利息因素外,支撑房价上涨的关键因素是需求和建造成本。需求面客观存在,中国的城市化速度,全世界最快,每年大量人口涌进城市。徐琴初步测算,仅江苏省每年至少有近100万人进城,这还不包括外省流动进来的庞大人群。

另外,大学扩招之后,每年全国新增大学毕业生数百万,2013年的最新数据显示,今年全国普通高校毕业生规模将达到699万!这些意味着什么?他们都要进城,这些就是巨大的并且也是真实的购房需求。

更重要的是,建房成本在不断上涨,最核心的是土地成本,面粉价格飙升,面包必然涨价。另外,这十年中其他要素价格涨了多少倍?CPI又涨了多少?房价怎么可能不飞速往前跑。

面对这样的客观情况,政府应该做什么、怎么做?徐琴认为,政府最需要做的,不是简单地通过行政调控打压房价,而是扩大保障面,剩下的交给市场。实际上,就是要遵循已经被无数实践证实的基本原理:让市场的归市场,让政府的归政府。

“政府一定要明确自己的职责和权限边界,不要乱作为。政府首要任务不是解决房价问题,而是要解决住房保障的问题。让老百姓体面地有尊严地生活,政府必须有责任感。”徐琴说。

