



1998年6月29日，国务院决定党政机关停止实行40多年的实物分配福利房，推行住房分配货币化。同年7月1日，在中国一直延续实行的住房福利制宣告结束。1998年可谓是住宅商品化元年，至今个人住房商品化整整走过了15年。在这15年里，房地产开发为城市发展、纵容扩大起到了推波助澜的作用，加速了城市化发展的进程，给我们的居住空间赋予了更丰富的选择。

“房改”开启居住梦想之门

生活方式裂变的15年

住宅市场化这15年是中国建筑形态和生活方式裂变的15年，是从平房、筒子楼，到兵排式住宅、小高层高层住宅、花园洋房、别墅和奢侈型住房居住环境改善和住房品质快速提升的15年，更是济南房地产行业迅速发展壮大和创造财富的15年，同时也是品牌地产相继诞生和不断发展壮大的15年。

在济南，过去的十五年里，本地诞生了诸多房地产品牌企业，如中齐地产、三箭地产、三庆地产、鲁商地产、鲁能地产等。而在最近五年里，省城房地产市场更是取得了突飞猛进的发展，一大批外埠地产大鳄纷纷来济南跑马圈地，其中包括中海地产、恒大地产、绿地集团、万科地产、碧桂园地产这样在全国叫得响的地产企业。这十五年，他们对济南城市建设以及人居环境的提升和推动作用均有目共睹。

买房观念升级的15年

2003年前后，中国的商品房市场迎来了第一波住房按揭贷款热潮，大批工薪阶层通过贷款实现安居梦。时至今日，第一批贷款购房者将为房贷画上句号。从最初几万、十几万，到今天几十万、上百万甚至数百万元房贷，十几年来“房奴”的变化也折射出中国商品房市场的变迁与进化。

2003年，济南最高档的“富人区”——中创开元山庄被誉为当时济南价格最高的楼盘，每平米3000多元的房价对于当时的济南市民而言是一种奢侈。

“当时每个月的收入也就四五千元，我几乎每天都在算，要用多少年才能还清所有的贷款。银行在这些年里赚了我多少钱。”郑先生深有感触地说。

郑先生所想在那一代贷款买房者当中十分普遍。不过，随着时间的推移和房地产业的大繁荣，第一代购房者很快就从第一批“富翁”

变成了“先富起来”的人。时至今日，环山路一带的二手房接近万元，从负债累累到坐拥百万，第一代贷款购房者早就不再为月供的问题担惊受怕。相当一部分的买房人很多利用巨大的房价差换房，住房不仅升级而且提钱结束了“房奴”的生活。那些年追房的人，也成为最不像“房奴”的购房者。

从“不敢贷”，到怕“贷不出来”，15年来住房消费观念的改变推动了房地产市场的发展。

“造城运动”

打造人居新天地

上世纪90年代末，全国各地开始了大规模的“造城运动”，省城济南也不例外，“阳光舜城”就是早期的代表。

在2000年左右，房地产市场全面进入市场化运作，住宅小区化、人车分流、立面风格、营销模式、建筑品质等全新开发理念的引入。2005年以前，济南人买房只盯着南

部和东部片区，经过城市新规划对西部、北部城市的改善和发展，济南人旧有的居住观念“住东不住西、住南不住北”打破，东南西北房价并驾齐驱，整个房地产市场出现全面开花的状态。阳光100、鲁能领秀城、这些大盘完善的配套、优良的物业品质、居家的便捷性使得购房者的置业选择范围越来越宽，可以说，正是开发商一个个的“造城运动”造就了今日济南人居新天地。

消费者从“购买自居”

到“投资”

15年时间，随着市场而变的还有老百姓置业买房的消费心态，房产已从过去单纯的居住消费品成为现在的理财投资渠道。

房地产市场发展初期，绝大部分市场开发产品还是以住宅为主，住宅大概占到市场供应量的85%-90%，购房者的置业需求也主要是以自住型为主。随着整体收入水平的提高，购房者对房地产市场需求的多元化开始体现出来，置业已不仅仅是为了解决居住问题，看好房产保值、增值空间，投资性购房需求开始涌现，房产成为老百姓的置产渠道。与此同时，随着外来大型房企的进入，精装房的出现、小区环境营造、小区配套打造等巨变也给济南购房者的居住观念带来了全新的视野和角度，购房者在置业选择时所考量的因素越来越多、越来越复杂，对开发商也就提出了越来越高的要求。

经济适用房、廉租房、公租房、定向安置房、两限房、安居房……一大串名词，打造出针对各收入阶层改善居住条件的“钥匙”。随着个人购房时代的来临，人们可以自由选择喜欢的住房，亦可自由选择喜欢的居住面积。对住房品质的要求越来越高，我们的幸福指数也上扬起来。



旧居拆迁



新区崛起 摄影/蔡阿兴

(楼市记者 贾婷)

