

## 这样的幸运不可复制

房改之后第一批购房者,严格来说还算不上真正的“房奴”。因为那几年,我国房价还未进入快涨通道。

若要划分阶段,简单来划可以分为4个阶段:第一阶段为尝试期(2002年至2005年);第二个阶段为发展期(2006年至2008年);第三个阶段为飞跃期(2009年至2010年);第四个阶段为稳定期(2011年至今)。

真正的房奴,是从2004年开始出现,2007年后大量出现,2009年以后尤其凄惨。对于广大中等收入、中低收入、低收入这三类群体(按统计口径,占全部城镇人口的50%左右)来说,房价持续快速上涨,使他们越来越被边缘化,生活幸福指标越来越低。

做生意的刘江山于九年前贷款5万元在奎文区买了一套房子,86平方米的房子在两年前还清贷款。2003年的时候,刘江山的收入很不稳定,与妻女住在单位的职工房里。刘江山说,当时住在筒子楼里,站在楼道里伸开双臂就能摸着两壁,家家户户都有一个蜂窝煤炉子,更觉逼仄。楼道的灯经常坏,漆黑一片,稍不留心就被碰着。

“当时大家都没有买房子的意识,有钱就存银行,当时利息也高。”刘江山说,下定决心买房也是因为孩子在楼道里玩时被邻居家的热水烫伤。

刘江山和妻子东拼西凑也仅有十万元,实在没有办法。当时贷款买房的人几乎没有,对于刘江山花钱买房的举动,也有很多人觉得不可思议。“有地方住买房子干什么?”

## 只是纸上富贵

记者调查发现,当时潍坊住房贷款期限基本以10年为限,贷款金额一般为10万元左右。与其他城市相比,潍坊首批房贷族贷款数额不大,也因此绝大多数在10年期满前就还清了贷款。当年不少“房奴”没有遭遇“以旧换新”、“以小换大”入手第二套房之前,已经处于无债状态。在经过了一拨房贷后,潍坊人对贷款的认识也发生了改变。

“老刘,你早买这房子可赚大了。”好友邻居常时不时的会聊到房子问题,刘江山也只是一笑了之。老刘自己知道,虽然家里的房子升值了,但这个房子也只能再换一套房子。用句时髦的话,终是纸上富贵。

刘江山现时讨论自己的“创举”颇有些遗憾。按照刘江山目前的财力,在潍坊市中心全款再购一套房刚刚好,但是所购资产的升值仍然让他觉得这钱涨得太快。

15万元不到的房子,现在只要转手一卖就可以高达45万元,资产升值三倍。刘江山说,这些年苦心经营生意,有赔有赚,平时应酬多身体还落下了一堆毛病。如果当年多买几套房子,现在转手一卖比做啥生意都强。

不过看着孩子慢慢长大了,

如果说  
过去的“房奴”只是一两个人的事,  
现在则变成了一家子的事

逆水行舟的  
房奴潮

本报记者 周锦江



从本世纪初中国迎来第一批住房贷款热潮至今,首批房贷将迎来清款大限,首批房贷族也将迎来集体还清房贷的日子。“房奴”翻身当主人了,而当年的房产已增值了几倍。

对于大多数人来说,买房只是自住,房产增值再多,也没有实质意义,而且现在他们的孩子大了,还得帮助孩子买房。如果说过去的“房奴”只是一两个人的事,那么现在则变成了一家子的事。

房子对于多数人来说是必需品也是奢侈品。本报记者 孙国祥 摄

也到了娶妻的年龄,老刘仍然选择了让孩子贷款买房。近期,刘江山计划着给孩子交个首付,让孩子自己赚钱还贷。

有人说,别拿房奴经历当励志故事。早期房奴的月还款额现在看也许压力不大,但在贷款之初也绝不轻松。房奴生活各不相同,但房奴们的债务和精神压力是普遍存在的,冷暖自知。

## “胆小”的房奴

在社会上流传着一个故事,房价是丈母娘抬高的,房奴自然也就是丈母娘催生的。

11月14日,建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈准对此持保留意见。陈准说,丈母娘对女婿的要求自古就有,只是标准在不断变化而已。四五十年前,结婚要有手表、

自行车,缝纫机;到二十年前,要求彩电、冰箱、洗衣机;现在是车和房,如果放在上海还要再加一个括弧“无贷”。

月入4000元,一半用来还房贷的徐亮对此深有感触。2009年的时候,徐亮和现在的妻子准备结婚,但女方家长的要求是必须有房,徐亮便顺顺当当地成为房奴。工作环境不理想,因为房贷,徐亮只能隐忍着不换;原想去南方闯荡的徐亮

也只能面对现实。因为徐亮经不起“万一”,不敢失败。

徐亮说,学计算机出身的他有不少同学在北京和广州,熬了四五年也都有了不错的收入和成绩。而自己委身于一个小的软件公司,基本上处于找活干的状态。有了房子,也有了妻儿,但工作上的不如意让徐亮很多时候处于一种应付状态,全然没有了闯劲。徐亮自己也在不断的安慰自己,平平淡淡过日子即是幸福,心中的不安心也渐渐没了。

陈准解释,历史的脚步不停,结婚必有物质基础,房子只是此时的一个代表而已。与日俱增的房贷压力确实让年轻人变得“胆小怕事”,虽然与丈母娘没有直接关系,但丈母娘却扎扎实实的被充当了这样的角色。

## 绝对短缺下集体焦虑

从2004年至2010年间,国家共有三轮调控,而这三次调控的目的是不一样的。第一轮调控的时间是在2004年,当时的背景是经济过热。在居民收入提高的同时,也暴露出些问题,资源环境压力过大,固定资产投资增速过快。固定资产投资率超过总投资额的30%就是经济过热,而当时投资率高达40%。

第二轮调控是在2008年,大背景是金融危机。老百姓都不买房,一年时间降息5次,利率水平跌至25年最低,而且7至8折的利率优惠非常普遍,当时是购房成本最低的时期。银行放宽信贷,房地产交易量稳步增长,同时房价也被带动增长。

第三轮就是现在,全国一线城市地王频现,房价飙升,房价增长过快,成为百姓关注的热点。

前两轮调控都不是针对房价,而现今的调控针对性很强,就是平抑房价过快增长。第一轮是为了防止经济过热,通过“紧银根”、“紧地根”的方式,控钱、控地,当年甚至停了半年土地审批。当时出台的政策有“国六条”,还有“90/70政策”,就是开发楼盘90平方米户型必须占到70%。第二轮调控,金融危机背景下主要是通过金融政策实现的,2009年一年银行放贷9.5万亿,理财产品2万亿。成交量上涨带动房价攀升,销售面积与上一年相比增长高达44%。同时也带动了房价上涨,因供求关系更加严峻,房价上涨不可避免。

三次调控房价没有明显受到影响的另一个原因就是需求量的增加。陈准说,随着城市化进程的加快,在中国特别是像潍坊这样的二三线城市,房地产其实是处于“绝对短缺”状态。陈准打了个比方,100个人分80盒盒饭,肯定有20个人分不上。百姓消费已经由简单的衣食需求,改为资产财富的累积。未来二三十年百姓消费的代头引擎将是住行需求的扩张。陈准进一步解释,商业地产风险也大,如果没有一定的风险承担能力,不要贸然进入。而对于风险承担能力,一个简单的评判标准就是,在不节衣缩食的情况下消费支出占总收入的三分之一以内。