

“一日售罄”、“新地王出现”、“房价再攀高峰”、“抢购热潮”、“疯狂热销”……这些在过去十年内常出现在大众视野的词句,曾经风靡一时。但随着史上最严厉的楼市调控政策出台,这些热点词句便逐渐成为明日黄花,已经渐行渐远。

在今年国家相继召开的有关会议中,高层表明了“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”的立场,开发商想要重返2009年房价反弹上涨的局面已经很难。那些曾经印证着楼市辉煌的热点词句,成为一个时代的剪影,留在经历过的人的记忆中。

## 回首楼市十年,那些渐行渐远的“疯狂”

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图

### 房价飙升的十年

过去的十年,是楼市的“黄金十年”。在这十年中,大大小小的楼盘在全国各地拔地而起,大大小小的房地产开发企业也应运而生。回首过去的十年,从2002年的土地招拍挂制度出台后,土地越来越成为稀缺资源,也成为房价大幅上涨的助推手。再加上2004年3月国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂出让情况执法监察工作的通知》,要求从2004年8月31日起,所有经营性的土地一律都要公开竞价出让(又称“8·31土地大限”),房价更是一路飙升。

据一项数据显示,2002年到2005年,在短短三年内,全国商品房的价格便从2000元/平方米左右涨至5000元/平方米~6000元/平方米;2007年,全国商品房均价为8253元/平方米,其中上海市均价为10556元/平方米;2008年,国家为调控房价曾出台一系列政策,使楼市整体迈入了一个低潮期,但随后放宽的政策又使房价开始报复性反弹,2009年成为开发企业“劫”后反击的“金色年”;到了2010年,房价已攀至历史高点,作为全国楼市风向标的上海市还喊出了“8-5-3”的口号,即内环内均价80000元/平方米,中环内均价50000元/平方米,而外环区域的商品房均价也在30000元/平方米的层次,某顶级住宅的单价更是接近200000元/平方米。

这样飙升的数字,让人咋舌,让人震惊。

把时间推回到1998年,那时全国一线城市的房屋均价为800元/平方米左右,而普通工薪阶层的工资约为500元;去年上海统计局所公布的全年人均可支配收入约为36000元,和上海当前的房价相比,普通工薪阶层想购房,已是“鸭梨山大”。

继一线城市房价飙升之后,二三线城市也紧跟其步伐,房价顺风而涨。如郑州的房价,也是屡创新高,让许多等待买房的市民大呼“伤不起”。已在郑州购买一套住宅的孙女士说,她2004年刚到郑州上大学时,家人在郑州市中心某楼盘为她购买了一套100平方米的房子,总价近30万元。大学毕业后她想到南方工作,家人便打算卖掉房子。尽管标价已是6000元/平方米,但买房的人还是快把电话打爆了。

“短短四年,房价就轻轻松松地翻了一番。现在即使标价8000元/平方米,也会有买家。”孙女士说。



去年春季,新区一家楼盘开盘时,虽然房价已超4000元/平方米,但仍引起不少人抢购。今年,受楼市持续调控影响,这种场面能否再现充满未知。

### 狂热购房的十年

能彰显房地产市场火爆场景的,莫过于开盘销售的时刻。2009年至2010年是楼盘销售最鼎盛的时期,不少城市的楼盘销售热潮都达到了顶峰,开盘数日即售罄的楼盘大有人在,“日光盘”也层出不穷。

在这些狂热购房的表象之下,掩盖着众多购房者的非理性心理。“买涨不买跌”,是人们在购房时的普遍心理。房价越是涨,人们就越是买得起劲,这种购房心理也给了开发商大幅提价的勇气和底气。

房价高吗?高。可若是不买,房价还会继续涨,越等越买不起。工资上涨的速度和房价上涨的速度远远不能相提并论。所以,越是涨价,就越赶紧买。

多数人抱着这样的心理,为原本就已经火热的楼市添了柴、加了薪。国家在2008年实行政策调控时,曾在一定时期内遏制了房价上涨的势头,也使得许多有购房需求的人在这一时期观望房价。那一年,楼市遇冷,许多楼盘滞销。但随着后来政策放松、房地产市场回暖,房价开始大幅反弹时,之前压抑的市场需求也随之释放,各个楼盘的售楼部都是门庭若市。再加上受金融危机波及,房子成为唯一靠谱的“投资品”,于是大量流动资金进入了房地产市场,使楼市销售出现了“井喷式”热潮。随后的2009年,成为不少房企记忆中的“金色年”。众多熬过2008年寒冬的房企,在2009年开始大幅涨价,赚得盆满钵满。

“还没到开盘时间,等候买房的人就在售楼部门前排起了长龙。我看好了一套房子,但只是出去接了两分钟的电话,回来房子已经被别人买走了。”在郑州某食品公司工作的高先生向记者讲起他2009年底在郑州某小区买房时的情景,至今记忆犹新。高先生的话,让记者想起了曾有家媒体报道的新闻:北京一购房者买房时只是出去买了个鸡蛋灌饼,回来房子总价就涨了50万元;还有电视剧《蜗居》中,主人公去楼盘购房时那些犹如打仗一样的场景……

但这样狂热的购房场面,如今只能留在一些人的记忆中。在今后的一定时期内,可能都不会再出现了。经历了房价起起落落、停停涨涨的购房

者,既不会再非理性购房,也不会再把房产当成投资项目。而面对国家立场坚定的调控,房企也没有多少余地再去大肆炒高房价,炒热购房氛围。

### 房企层出的十年

去年史上最严厉的调控政策出台,将一把明晃晃的利剑悬在了众多房企的头上,一些底子薄、实力差的房企,在过去的一年中可以说是举步维艰,甚至不少房企迫不得已退出市场,开始转型。

但在房地产市场一片大好的时期,房企如雨后春笋一样迅速滋生。不管有无地产开发经验,只要有一定的资金,就敢挂牌成立开发企业,摇身一变开始开发房地产,各地的房企数量都是连续几年刷新历史新高。

但地产开发不仅需要丰富深厚的经验,还需要大量的资金做支撑。许多资金不够雄厚的小型开发企业,为了完成前期的资金积累,就会采取诸多融资方式筹措资金,徒增开发成本。开发成本的增多,直接导致开发企业的赢利减少。为了实现多赢利的目标,房企只能在房屋品质上做文章。所以,开发企业的良莠不齐,在一定程度上也影响了住房的品质。

对此,业内人士认为,此次调控不仅能使房价合理回归,也会对当前的房企市场进行一次“洗牌”。良莠不齐、出身各异的房企,经过这次调控大潮的冲洗,将会优胜劣汰,强留弱去。房地产行业也会在调控之后,让整个行业都趋于制度化、理性化、品质化。

据了解,去年年底,北京市住建委曾发文称有473家房地产开发企业的资质证书在有效期满后,没有依法申请延续或者是工商营业执照已经被注销,意味着这473家房地产开发企业将不能在北京市进一步从事地产开发。而在2010年,北京有185家房企退市。

除北京外,其他城市也都出现了房企退市的景象。市场竞争格局加剧、融资渠道持续收紧、销售状况无法改善……这些都成为房企退市的原因。但退出的,多数都是实力差、底子薄的。那些有良好规模、良好制度的实力房企,还是会在本次调控大潮中稳固屹立。

### “地王”频现的十年

地产大鳄任志强曾说过:“土地制度最终决定着住房市场的未来。”在过去的几年中,我们不乏听到或看到各地“地王”频出的消息,这种情况在2009年尤为明显。那一年,也被不少人称之为“地王年”。甚至在一些城市,一旦有拍地,便会有媒体前往,看是否会有新的“地王”诞生。“溢价率”、“单价地王”、“总价地王”,这些平常不会接触到的词语,在当时却被炒得沸沸扬扬,让人目不暇接。

据了解,从2004年初到2009年底,短短六年时间内,郑州的“地王”便屡次出现。从2004年4月花园路和东风路交叉口处一块面积为431.2亩的土地以每亩约137万元的价格拍出获首个“地王”封号,到2009年12月农科路南、文博路东一块面积为68.54亩(约合45693.6平方米)的地块被某公司以每亩690.43万元的天价拿下,其间“地王”纪录11次被刷新。

我们再来看看最近两年各地“地王”的成交纪录:曾经,郑州市农业路北、勤工路西一块85.46亩的地块,拍出了11.0845亿元的天价,每亩地价高达1297万元,刷新了郑州之前的土地价格纪录,成为当之无愧的“新地王”,有人推算该地块将来的房价成本约8500元/平方米;

曾经,上海普陀区长风6B、7C地块被一家房企以70.06亿元夺下,相关负责人只轻描淡写留下一句“很正常”便匆匆离去;

曾经,上海外滩的8-1地块以近百亿元的总价被拍下,且被多家房企来回转手;

曾经,广州亚运村总开发体量高达430万平方米的地块,总价高达255亿元;

……

这些“曾经”距今,不过相隔两年。而仅仅两年时间,在严厉的政策调控下,“地王”所面对的局面便从火热变成了尴尬,有的已开始低价出让。同时,整个土地市场也开始退潮,有业内人士称,虽然土地成本在房价中仍占较大比例,但已经出现了向下的势头。

这十年,是记录房地产市场由兴盛到鼎盛十年,也是让诸多普通购房者辛酸和无奈的十年。从当前国家对房价调控的立场可以预知,那样一个时期已经画上句号,此后可能将难再现。

今后,将是一个房价向理性回归的时代。