



10年,一套128平米的房涨了80万

揭秘长沙首批房奴解套路线图

10年一个轮回,更多的年轻人开始了压力更大的房奴之旅

那些年,他们在长沙鼓足勇气贷款买房,铆足劲儿提前还贷。

2003年5月,颜杰夫以2500元/平方米购买了一套房子。10年过去,如今这里房价已涨到每平方米近万元,几乎涨了4倍。

颜杰夫这一批在世纪之交时买房的人,被称为首批房奴。他们贷款期限多为10年左右,按正常还款节奏推算,如今正处于集中清贷期。实际上,他们中很多人提前还了贷,此后又多次购置房产。

回望过去10年,相对于股票、黄金、信托、基金、债券等理财渠道,房产成为升值最稳健的投资品。那些买房的人们都赚了。

10年一个轮回。当年的房奴纷纷解套时,更多的年轻人却已开始了新的压力更大的房奴之旅。

■记者 刘永涛 实习生 龚兴 苏东波 杨盼

【房奴】 豁出去了,借债凑首付

1998年,国务院出台《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,要求从当年下半年开始停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化。自此,在中国实行半个世纪的福利分房制度,被彻底终结。

由此,2000年左右的个人按揭购房者,称为中国的首批房奴。

长沙的首批房奴,则出现在2002年左右。当时,买商品房的人已逐渐多了起来。那时有个故事传播很广:一个美国老太临死时说,终于还完了房贷;一个中国老太临死时说,终于买下了一套房子。这个故事鼓动了很多人买房。

当时大部分人买房为自住,尚意识不到可以作为一种投资。多位在那时买房的市民接受本报记者采访时坦言,“后悔没借钱多买几套房”。

2003年,大学毕业后在长沙工作三年的颜杰夫,贷款在东风路四季花城小区买下一套128平方米的三居室,总价33万元。“2500元/平方米的价格,那时算很贵了。”他凑足了18万元首付,贷款15万元,10年还清。

颜杰夫每月要准备约1500元的房贷。而那时他的月薪才2000元出头。“房子终究要买,我豁出去了,欠债也是动力。”他说。

2003年5月,与颜杰夫一样1977年出生的张平,从吉首进入长沙一家事业单位工作。

“半年时间里,租住了好几个地方,难受。”张平坦言,买房成为“必须解决的大事”。

房价持续上涨,到2004年10月,张平觉得不能再等了。那年4月,他下定决心在长沙火炬路旁的芙蓉苑买了一套房子,130平方米,总价约35万元。首付三成,贷款25万元,15年期。

【解套】 收入涨了,提前还贷

虽然起初压力很大,但购房后不过三四年,颜杰夫和张平就迅速从压力下解脱。

2004年时,颜杰夫的工资已涨到3000多元,是房贷月供的2倍。“收入的增长超出预期,2006年,我筹集资金一次性把银行贷款还了。”颜杰夫至今还在为他当初的勇气而庆幸。

而这一年,他的不少大学同学才着手买首套房。

2008年,颜杰夫在长沙河西买下了第二套房。

与颜杰夫还款的时间周期相同,张平也只用3年。2007年,他一次性就还清了。“倒不是心痛银行的利息,而是买房后3年,人的状态真的有了很大的改观,赚了钱,够还清剩余的20万元贷款了。”

2009年春,赶在房价大涨的前夕,张平在长沙车站路买下了一套89平方米的小户型房子。“又贷款了25万元。有点后悔首套房提前还了,不然可以一次性买两套小房子做投资。”今年3月19日,接受本报记者采访时,张平不无遗憾。

【增值】 10年,一套房涨了80万元

2013年3月,网上二手房交易信息显示,长沙东风路四季花城的房子售价在8500-10000元/平方米,颜杰夫当初买入价为2500元/平方米,若算每平方米上涨6300元,他的房子总价上涨逾80万元。

而张平在长沙芙蓉苑买的房子同样涨价了,“现在价格不低于7500元/平方米,是当初价格的3倍多,赚了。”

但这些房子若不在市场上交易,即便价格大幅上涨,得到的更多是一份心理上的安慰。但从另外一个角度看,早早地贷款买房,有惊无险地做第一批房奴,其实对他们也是一种特别的鼓动。

他们在三四年内还清贷款之后,又很快买入第二套、第三套甚至更多的房子。

如今颜杰夫已经有三套房子了,张平没有再购置房产,而是一直在股市里打拼。不过有点沮丧的是,四五年下来,他来回回炒了10多只股票,并没赚到钱。2013年春节,他将早几年买的宝来换成了一辆崭新的SUV。

… 数据

长沙楼市均价
十年上涨逾3倍

2003年,长沙楼市均价约2000元/m²,很多人觉得高了。十年后,房价已成倍上涨。克而瑞(中国)信息技术有限公司长沙机构最新数据显示,上周长沙市内六区商品住宅成交均价为6698元/m²,环比上涨2.1%。十年间,长沙楼市均价上涨逾3倍。

… 观察

房奴批量化了,购房成本大增

很多人认为,比起首批房奴,现在的房奴压力更大,用颜杰夫的话来说,“要可怜多了”。

首批房奴购房时,房价绝对值很低,物价也不高,购房后又赶上了中国经济快速发展,致收入倍增,因此他们很快便从压力中解脱,很多人提前还了贷。

那时,首批房奴比例很低,大多是颇具收入增长潜力的泛精英阶层。从2007年左右开始,大批工薪阶层、城市外来人口加入买房大军,房奴比例已大大提

高,批量出现了,而限购、限贷政策等楼市调控政策层层加码,他们的购房成本与生活压力无疑成倍上涨。

中原地产湖南分公司总经理胡治钢印象深刻,首批房奴起初压力也很大,但随后几年收入“啪”上去了,基本上三年后压力就减轻了。而现在房奴的收入能够获得怎样的提高则不确定。虽然十八大报告提出2020年居民人均收入要比2010年翻番,但至少“目前还只是宏图,没有拿在手里”。

… 记者手记

与房子有关的爱与恨

10万元的概念是什么?放在2003年的长沙,你可以做五成首付买下一套130平方米的好房子,可买一辆不错的小车,也可投资股票、基金、债券、黄金、外汇。

回望过去的10年,如果我们把投资分为金融性投资、经营性投资(也就是创业)、房地产投资和消费,因为投资方式的差异,很多人获得的回报已出现天壤之别。

跟风式地买股票、盲目地买基金以及银行标榜高收益的理财产品,最后损失惨重的投资者不在少数。一些曾经信心满满的理财者如今只有银行存款,或多或少都是因为受过理财的伤。

从穷日子走出来的国人,

希望快速致富自然没错,只是现实已经反复证明,激进地理财能做到不赔钱已属不易,玩钱玩砸的很多,成就者却寥寥。

本报记者采访发现,过去10年里,几乎所有买房自住或投资房产的第一批房奴,都赚了。而选择股市、基金、黄金、银行理财等渠道的投资者,却受伤无数。

无数的案例证实,房产投资是过去10年稳赚不赔的黄金投资手段。正如一位过来者的庆幸:那时购房成本低,首付两成,甚至一成都行,房贷利率打7折,现在还有吗?

当然,与房子有关的爱与恨仍在上演。 ■记者 刘永涛 (相关报道见B04版)

外币	钞买价	外币	钞买价
英镑	907.22	日元	6.2915
港币	79.22	加元	584.67
美元	614.89	澳元	622.48
瑞郎	633.4	欧元	774.25

(截至3月20日18时,数据仅供参考)

外汇牌价由中国银行湖南省分行友情提供
咨询电话: 0731-82580629
中国银行网上银行提供个人结售汇服务



■漫画/陈琮元