

# 房价半年涨一千 博士买房也艰难

“买房就像抢白菜，二线城市也疯狂！”回望身后黑压压苦等的人群，蔡博士一声慨叹。

蔡博士今年36岁，在长春市某金融单位从事计算机系统维护工作，月收入6000元。这个工资水平在当地工薪阶层中，算相当不错的了——根据吉林省统计局发布的数字，2008年长春市城区在岗职工平均月工资不过2300元。

蔡博士选房，掐指算来，陆陆续续已有一年。

## 房价半年涨一千，是不是有些疯狂

一年来，长春房价走势宛若“√”型。去年底，受金融危机影响，房价略有下跌，今年4月便调头向上，紧接着一路攀升。根据官方数据，今年1-9月，该市房价同比上涨14.8%。

但蔡博士自己考察后的“草根”结论是：上涨幅度达20%。以“上东街区”为例，同地段商品房，2006年每平方米均价2880元，2008年近4000元，如今涨到了5100元。

“上东街区”坐落于市区，涨点也罢。南环城路上的某“中央公馆”，周围尚近乎荒僻状态，去年此时售价就达4500元/平方米，现已涨到了5600元。上周六，蔡博士前去看房时，漂亮的售楼小姐说“已收到调价通知，至少还要涨100元/每平方米。”

与之遥相呼应，处于东环城路与南环城路交汇处附近的“凤凰城”，要价也在4600元以上。年初，朋友还以3500元/平方米的价格在附近买了房，如果倒退到2006年，这一带房价似乎才2000元左右。

蔡博士看过的几处楼盘，半年内基本上每平方米都涨了1000元左右。公开数据显示，2004年—2007年，长春市商品房售价年均增长9.9%，2007年度涨幅最高，为15.9%。依蔡博士观察，今年房价涨幅完全可能再创历史新高，这让他为自己“出手缓慢”有些后悔不迭。

蔡博士有时想：在长春这样的二线城市，如此涨法是不是有些疯狂？不过，有关部门说，“长春的房价同居民收入和城市发展相符，是理性健康的、没有泡沫的市场”，因为“房价涨幅略低于经济增长和可支配收入增长”。

蔡博士这一年来工资没涨，周围几位至亲也没见如何加薪。即使有人加薪，恐怕工资一年涨10%的也不多见。

按照长春市住房保障和房地产管理局有关负责人的说法，目前该市商品房均价约为4200元/平方米。据2009年1月份的统计，长春市居民人均可支配收入为1.5万元，这意味着，一个三口之家（夫妻+孩子），不吃不喝努力11年才能买到一套80平方米住房。

根据国际标准，房价收入比（房地产价格与居民平均家庭年收入的比值）应维持在3至6倍的范围内才算合理。依蔡博士的算法，长春房价收入比已达11:1。何况，他跑过的20余个楼盘中，大多数都在5000元/平方米上下。不过，平心静气地想一想，和北京市高达27:1的房价收入比较，长春的楼市确实还“没疯”。

## “买涨不买跌”，是一个要命的心理

年初选房时，蔡博士还不紧不慢，每到一地都仔细看房盘质量，看户型结构、前后楼距，甚至一天三次观察采光情况。到年末，他已陷入恐慌之中，他发现，有些人根本不实地考察，仅凭售楼处提供的宣传彩页与户型图就定房。

这些买房的人是不是疯了？买白菜还得挑上一挑呢！这样的事儿，蔡博士遇得多了：彩页上描绘“临河而居，美景如画”，现场一看，河是条发臭的河，两岸垃圾遍地，污染严重；沙盘上显示，楼

宇紧邻运动场，视野开阔，采光充足，实地一看，运动场面积还不如一村小操场，又恰有两棵大树遮窗……还有那绿化率、容积率、使用率、生活配套设施，开发商很多时候“说得比唱得好听”。

不过，也不能由此说购房的老百姓疯了。市住房保障和房地产管理局有关人员不是讲了嘛——“2004年以来，长春市商品住房价格一直处于偏低水平，分析5年来的情况，长春房价涨幅在合理区域内”；“目前，长春市可售房源已不多，随着企业投资信心的逐步恢复和增强，明年房地产市场将继续保持平稳、快速增长。”

“买涨不买跌”，是一个要命的心理。越跌越观望，越涨越要买。当然，这也怪不得老百姓，一方面有人有刚性需求，另一方面，根据“城市用地越来越稀缺”的理论，越晚几年买房，越负担不起。蔡博士相信，在各方合力的作用下，有关部门“明年房地产市场成交量、成交额将创新高”的预言一定能圆满实现。

高”的预言一定能圆满实现。

## 买房的过程，就是心灵一遍遍受伤的过程

都疯了，又都没疯，对于房地产市场的怪象迷局，理工科出身、一直跟机器打交道的蔡博士理不清楚。不过，伴随着一年来的购房历程，他内心的痛苦是越来越清晰。

在北京、上海、广州等地同学眼中，身居二线城市的蔡博士是幸福的：长春房价平均才4000余元/每平方米，仅相当于发达城市的1/2，甚至1/5。每每同学相聚，他们都会表情夸张地大呼小叫，怂恿蔡博士赶快买房。

2002年刚就业、结婚那阵，蔡博士无力购房，一直寄居在父母家不足100平方米的老宅中。如今职场打拼数年，和妻子省吃俭用攒下40万元，又计划要个小宝宝，买房确实成为他的强烈愿望和生活必需。

抛开长春市楼盘图走笔圈地之际，蔡博士一度信心十足：自己工作稳定，

月收入6000元，太太在高校当讲师，月薪3000元，在当地工薪阶层中都还算可以；夫妻两人年富力强，手握40万元积蓄，又是在“房价偏低”的二线城市——他们买不起房，还有多少年轻人买得起？

考虑到老人、孩子，将来三代同居，蔡博士的置业计划如下：面积140平方米左右，户型4室2厅2卫，多层建筑，三楼或四楼为宜，采光充足；小区环境、物业、供暖好；地点不能太偏，生活便利，周边有优质小学，临近公园最理想。

一处处楼盘跑下来，蔡博士很快发现自己的计划太奢侈，太自不量力——符合标准的楼盘凤毛麟角，偶有心仪之处，房价已达每平方米七八千元，即使将40万元家底拱手奉上，还要背负90万元贷款。

以“月供4000元，20年还清”计，蔡博士算了笔账：每年还房贷5万元；采暖、物业、水电煤气费等1.5万元；日常生活开支两万元——家庭年收入9万元基本告罄——这还要老天保佑全家人无灾无病，别提为父母双亲养老，更甭提生儿育女了。

想自己寒窗苦读到博士毕业，辛勤工作到华发早生，月工资在当地工薪阶层中也不算不错，可在二线城市连个中意的“水泥匣子”都买不起，蔡博士有生以来第一次尖锐地感觉到自己的无能。他认识到，靠自己本本分分在单位埋头工作，永远买不起一套体面的房子。

别说买房，现在蔡博士对自己是否要得起孩子甚至都产生了怀疑。且不说当前高昂的子女教育成本，就是将来这笔购房费，也要他勒紧腰带，任劳任怨再攒20年。根据商务部发布的《2006—2007年中国结婚市场发展调查报告》，全国城镇结婚消费中，81.6%的新人得到了父母们不同程度的财力支持，其中最主要的就是买房子。

## 蔡博士惶惑：难道大多数人都比我有钱？

回到眼前，无奈之下，蔡博士把购房标准一降再降，地理位置也从成熟市区一圈圈往外移。学校不考虑了，公园不奢望了，交通不必四通八达，步行10分钟能找到通往市中心的公交线就可以。然而，这样的房子也不多——房价上涨的速度总比她选房的速度快，而且这种情况下，也还总有人比他出手快。

蔡博士再次深受打击。他很惶惑：难道大多数人都比我有钱？难道自以为还算中等阶层的他，实际生活在城市最底层？

如果不是，如果大多数购房者都选择了按揭，蔡博士同样感到深深的不安——老百姓把自己今后的十几年、二三十年押给了银行，购买力因买房被严重透支，再加上育儿、就医、养老三座大山，平日还敢消费吗？消费是经济增长的最终动力，内需无法激活，中国经济运行是否仍会强劲？中国老百姓还会有多少收入增长？还有多少好日子？

11月1日，星期天，长春气温降到了零下16度。心灰意冷的蔡博士决定再跑一次西环。看完该处两个楼盘出来，天色已放黑，蔡博士心神俱疲，万念俱灰，抬手叫了辆回家的出租车。

“一辈子血汗钱，肥了开发商，贡献了地方财政收入，到头来还把自己沦为了银行的奴隶。买房就是犯贱！都不买，看房价还涨不涨！”出租车司机好像也正憋着一肚子火气。

司乘对望了一眼，都是三十多岁的年纪，两人会意地无语苦笑。城市夜景在车窗外被拉成几条模糊的曲线，蔡博士觉得，那就像自己被楼市扭曲了的灵魂轨迹。

（来源：新华网 彭冰）

## 狐狐跑两会 买房还价

