



楼市迷局中渴望一室灯火



▲大部分“80后”仍然在为房子奋斗，“家”离他们既近又远



▲崇明农家“小别墅”，自有一派风光



▲房产中介期待“春天”到来

金窝银窝不如自家草窝。中国人“家”的观念历来强烈，买房成家是许多人的奋斗目标。在崇明，房价楼市同样牵动着百姓的心。套用一句2011年的流行语：房价跌或是涨，买房者都在那儿，不增不减。

刘阿姨的烦恼

“现在房子是越来越买不起，要是前几年咬咬牙把房子买了就好了。”家住竖新镇的刘阿姨现在逢人就说自家的烦恼，眼看儿子毕业工作了，但房子还没有着落，真是愁煞人。刘阿姨的丈夫在市区开出租，这么多年来，夫妻两人一直省吃俭用，就想着存钱买房，银行存款数字虽然在“稳步增长”，但总是跟不上房价飙升的步伐。

最近，刘阿姨正在劝说儿子毕业后回崇工作，除了看好崇明的发展前景，主要是相对于市区的房价，崇明的房价还相对便宜，如果咬咬牙，还算能买套像样的房子。

刘阿姨和记者聊天：10年前市区的房价大约在三五千一平米，如果当时问亲朋好友借一部分钱买房，几年后就能把债还清，现在房子就属于自己了。

刘阿姨苦笑说，等到2008年儿子上大学，市区房价已经贵得惊人，已经不是她家所能承受的了，但那时崇明的房价还可以。“要是当时向银行贷款点款，崇明的房子就到了手里了，但当时想着崇明地方这么大，房价肯定涨不到哪里去，再说调控政策也在不断出台，就观望着，结果……”

结果长江隧桥建成通车，岛内外都看中崇明未来发展前景，崇明房价也如微笑曲线那个上扬的嘴角，越翘越高。

“现在无论怎么样，也要咬咬牙看房买房了，否则儿子出来工作就不方便了。”说到这里，刘阿姨不禁埋怨起丈夫来：“儿子上初中就嘀咕房子的事情了，就他说要再攒点钱买套大的，一直拖到现在，这几年白干都不够。”

充满纠结与无奈。只要说起房子，其实很多人都有刘阿姨这样的心路历程。随着目前城市化进程的加快，房子的刚性需求一时半会肯定无法改变。“望房心叹”似乎已经成为一种社会现象。房子，甚至也成了制约大学生就业的一个因素。而“蚁族”、“蜗居”等，也不再是什么新鲜词汇。

买与卖费思量

从去年起，中央调控政策再次发威，尤其是“限购令”的出台，遏制了炒房团的恶意炒作，房价总算有了回落的迹象。

日前，记者在本县几家二手房中介机构看到，前来咨询和寻找房源的客人人数不少，但看房者的心态有了变化。“现在来这里看房的人，比起前几个月有所增加，但成交量还是很小，我们勉强维持着开销。”北门路上一家规模较大的中介公司不愿透露姓名的经理说。

而记者在城内新开盘的“绿地新都会”新开楼盘处看到，一新楼盘的售楼处十分热闹，但拍板买房者却不多。想想一路之隔的金鳌山公寓去年一期开盘时一房难求的局面，绿地的楼盘，显然有些冷清。

“再看看、再等等，希望房价有所松动。”现场采访中，看房者这样的表态无疑是他们内心最真实的想法。前不久，作为崇明区域内曾经的地王地块——“城桥商品房基地1、2号地块”再度出让，出让金额比一年前缩水46%，让人们似乎看到了降价的希望。

“限购令”等多项政策确实已经发威，以本县某小区为例，房价最高时逾12000元每平方米，但去年年底也曾回落到每平方米9000-9500元，目前在万元左右。但不要现在进入，许多市民还是吃不准。涨还是跌？何时出手最合适？雾里看“房”，总让市民左右为难。

以房换房，也是市民解决住房问题的一个办法。市民王老伯因拆迁在本县有几处房产，他告诉记者，他和老伴准备搬去市区和儿子一家同住，方便照顾小孙子。看中的一套三室一厅的房子虽然要近300万，但如果卖掉两套动迁房再加上全家的存款，目标有望实现。

对于应该出手还是继续观望这一问题，一位从事中介工作多年的人士幽默地说：“买与卖，那可是一门妥协的艺术。”

圆梦总有时

有关中国老太和外国老太的故

事，大家不陌生。中国老太一辈子为买房苦苦攒钱，等她住上自家房子，已如油灯枯竭。而相同收入的外国老太潇洒地贷款买房，住了一辈子舒适的房子，在她驾鹤西去时，也许才刚刚把贷款还清。从这个故事，可以看出中西方价值观与生活方式的迥异。

“在工业化和城镇化快速发展的阶段，住有其居，并不意味着住者有其屋。”刚刚闭幕的全国“两会”，温家宝总理在记者招待会上就房价问题如是表示，也许倡导的也是一种理念的转变。

租房合算还是买房合算？业内人士表示，究竟哪个合算要看租售比，租售比即租房价格和售房价格之间的差距。而现阶段，从理论上说，租房比买房划算。尤其在经济高速发展的时期，手头的现金可以参与其他投资，未必只走“房奴”这华山一条道。

住房问题是民生问题，而民生则连着民心。为了让更多人住上房，除一系列房价调控政策外，加大保障性住房建设也是一项有力举措。今年4月1日起，上海将放宽廉租住房实物配租申请条件和配租标准，这一利好消息，无疑让“蜗居”里的人，看到了乔迁的希望。

仅以崇明长兴岛为例，计划分3期建成，总建筑面积近15万平方米（1900多套）的公共租赁住房，目前正在如火如荼的建设之中。这些公共租赁住房，将提供给在长兴岛企业工作的外来务工人员、引进人才等符合申请条件的人士，第一期488套住房预计今年6月后投入使用。

近日，崇明首批108户经济适用房家庭已完成摇号排序，有望今年年底入住新居。

据悉，首批经适房项目位于城桥镇文宸花园与城桥新城明月苑两处，总建筑面积近9000平方米，共130余套，单套面积以50-70平方米的小户型为主。城桥镇配套商品房中的经适房已完成转化手续，城桥新城经适房项目将于第三季度竣工。此外，在新海、东平两镇的廉租住房建设项目也正让越来越多的低收入居民有了新家。

随着好政策进一步出台和社会的发展进步，居者有其屋将不再只是梦想。安居乐业，既是政府孜孜以求的目标，也是和谐社会的应有之义。刘阿姨们，总有一天不会再为房子纠结，圆上住房梦。 □丁沈凯/文 张峰/摄

相关链接：

容积率 是指小区总建筑面积与总用地面积的比值，比值越小，意味着小区容纳的建筑总量越小，居住生活质量就会越高。容积率在1左右的楼盘住得比较舒服，但可能会感觉没有繁华都市的热闹。一般情况下，长期居住在容积率在3以上的楼盘的业主会略感不适，如果达到了4甚至4以上，居住在这样的楼盘，业主的私密性会很差，也会感到极其压抑。

得房率 是指可供住户支配的面积（也就是套内建筑面积）与每户建筑面积（也就是销售面积）之比。套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。销售面积（也称套型建筑面积）=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积（俗称“公摊面积”）。计算房屋面积时，计算的是建筑面积，所以得房率太低，不实惠；太高，不方便。一般得房率在80%左右较合适。

租售比 是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为1:300-1:200。如果租售比低于1:300，意味着房产投资价值相对变小，高于1:200，表明这一区域房产投资潜力相对较大，后市看好。租售比无论是高于1:200还是低于1:300，均表明房产价格偏离理性真实的房价