

# 中国居民住房30年变迁

## 核心提示

2010年,中国的房价疯了。这一年,北京望京地区“地王”边上的一套64平方米的住房,一个星期里总价涨了34万元。不光是北京,倒退几个月,报纸和电视上,乃至街谈巷议里,人们的话题离不开“房价”、“月供”和频频刷新纪录的“地王”。土地已经变成最值钱的东西,一句新民谣在人们口头流传:楼市月有地王出,各领风骚十几天。回想30年前,中国人的住房由单位分配,到今天北京、上海、深圳的房价甚至要“赶英超英”,这期间的变迁,真是沧海桑田啊!

## 1978: 酝酿变革

1978年10月20日上午,邓小平在北京视察新建的几十栋公寓住宅楼时,曾希望能用积蓄替儿子买套房子。随行的国家建委副主任张百发回忆,邓小平先是“问居民住房可否成为商品,当时现场的同志没有人敢回答”,他又“自言自答说,如果房子算商品,我这几年也还有点积蓄,想买套房子给朴方,我的其他孩子不需要照顾,只有这个朴方,是因为我致残的,我需要照顾他”。当时不像现在,房子尚未成为商品,中国大多数父亲也还没有替儿子买房的打算。不过,这一年发生了几件事,预示着中国人的住房生活可能要发生一些难以预料的变化。这年秋天,邓小平访问新加坡。他特地听



取了当地官员关于公共住房计划的介绍,并登上高楼,鸟瞰当地的住宅小区。访问结束当天,他又突然走进当地一个普通房间,认真看了每个空间,特别是洗澡间,并不住称赞。再早些时候,在北京召开的全国城市住宅建设会议上,国务院副总理谷牧传达邓小平关于解决住房问题的指示,希望路子能宽些,譬如允许私人建房或者私建公助,分期付款;把个人手中的钱动员出来,国家解决材料。1978年的中国老百姓还没有听说过“房地产”这个词,他们只晓得自己家住的房子太挤、太小。在此前的将近30年里,涌动着大江南北的中国人,被西方新闻界形容成“蚂蚁”。这群蚂蚁人穿着邋遢,颜色、式样几乎相通的衣服,住在低矮、拥挤、破旧的房子里。

## 1980年: 开发

进入1980年才8天,中国第一家房地产公司——深圳经济特区房地产公司成立了,当时的深圳房地产管理局副局长骆锦星兼任总经理。说是公司,其实只有5个人,除了总经理,还有财务、出纳、两个技术员,他们的资产是4部旧单车,一间平房和几张桌子,4万元港币的开办费是从香港商人那里借来的。成立公司的目的只有一个:和香港商人合作建房。此前,因为缺少资金,46岁的骆锦星正为解决两万平方米干部住房发愁,偶然听一个香港朋友说,你这个局长是在端着金饭碗要饭,为什么不可以在你们出地,港商出钱,合作建房,利润分成?

这话把骆锦星吓了一跳。在当时,出土地是要犯国法的,但得承认,这个提议挺让人心动。为了找一个合理的理由,经历过“文革”洗礼的骆锦星,与深圳市委政策研究室的一帮人经过冥思苦想,突然想起了“马恩列斯”,希望从“祖师爷”那里找到理论根据。还真让他们找到了。翻了几天后,他们在《列宁选集》的“住宅问题”一节中,查到列宁引用过恩格斯一段话:“……住宅、工厂等,至少在在过渡时期未必会毫无代价地交给个人或协作社使用。”

骆锦星连夜向市委书记张勋甫报告,后者也引经据典表态:“《共产党宣言》中还说‘剥夺地产,把地租用于国家支出’,你们就先干着试试看吧。”

有了这一表态,找投资并不用费多大事,一位香港老板骑着自行车到深圳来,坐在一个破凳子上谈成了这次合作。没过多久,中国第一份合作建房合同诞生了——这一天是1980年1月1日。

从这一天开始,1980年成为中国房地产业突飞猛进的一年。就在当月,北京的《红旗》杂志发表文章,论证住宅属于商品,私人购房与

社会主义公有制并不矛盾。随后,围绕着福利分房是否应该坚持的问题,报纸上也发生了激烈的争论。与此同时,《人民日报》则罕见地报道了吉林推广四平市建房出售经验的消息。这批住宅同时面向集体单位和个人出售。

## 1984年: “房地产”

今天,如果把万科、招商地产、保利地产、广州城建、浙江广厦、华发股份、天鸿集团、宋都集团……放在一起寻找它们的共同之处,你会发现,这些房地产企业都出现在1984年。

这一年还有一件大事发生。1月24日下午,邓小平的专列在南方绕了一圈之后,到达深圳。当他站在建成不久的罗湖国际商业大厦足有22层高的楼顶,眺望着新城区在建的高楼时,一个骑自行车的年轻人途经楼下,看到很多警车、警察和聚集的人群。他后来回忆说:“我好像感到到大事情的时候了。”

这个年轻人就是王石,他在4个月后成立了“深圳现代科教仪器展销中心”。也是在这一年,在一家仅有几个人的小型集体企业——北京怡达公司担任副总经理的高干子弟汪志北京,卖了3年油条之后,被上级单位没收了公司的经营权。他鼻子很灵敏,开始琢磨要修房子捞一笔。同一年秋天,浙江一个铁匠的儿子楼志福想方设法当上了他所在的建筑公司的经理,他立马贷款160万元,开始向房地产业进军。

他们在和这个时代一起进步。1984年,商品经济时代的魅力开始显现,推行住宅商品化的思路日渐清晰。房地产公司从政企不分的混血儿过渡到完全企业化,就始于这一年。

在同一年,起码有3份中央发布的文件,确定了“推行住宅商品化”的思路,国务院的一个暂行规定表示“大中城市都要逐步扩大商品化住宅建设,建设周转资金由建设银行贷款、企事业单位集资等多种渠道解决”。

## 1987年: 拍卖土地

1987年眼看就要过去之际,深圳举行了一次拍卖会。现场来了不少大人物,包括中共中央政治局委员、国务院外侨领导小组副组长、中国人民银行副行长以及全国17个城市的市长。此外,28位香港企业家和好几个经济学家,以及60多个记者也闻风而至。因为很多香港人不懂普通话,这次拍用的是“双语”:两名深圳当地官员,一个讲普通话,一个讲粤语。

如果这还不足以说明这次拍卖的规格之高,那么,香港测量师协会赠送专门从英国定制的枣红色拍卖槌也可以用来作为佐证。槌声一响,闪光灯闪成一片,一块8858平方米、紧靠水库的土地,最后以525万元的价格成交。

那时候,人们还并不知道什么是“地王”。

区区525万元人民币,就让在场的人奉上“沸腾的掌声”。在当时的眼里,对一块土地来说,这是天价。

深圳,也是全国,首块土地的50年使用权通过拍卖的形式找到了主人。

整个拍卖过程只持续了17分钟,不过,有人认为,这是为此后深圳“一夜崛起”速度奠定基础的17分钟,也是中国迎来土地真正成为“黄金”时代的17分钟。人们的激动之情不难从次日报纸的头版窥见端倪:“这是新中国自1949年成立以来的空前壮举,也标志着中国大陆的改革开放进入了历史新时期。”

## 1993年: 泡沫

讲到房地产泡沫,就要讲到海南,就不得不回到1988年海南建省之后,海口市那个著名的“三角地”。1988年,随着新“特区”的成立,来自内陆的人一下子挤满了这个张贴着招聘、应聘信息的地方。

1992年,邓小平发表了“南方讲话”,内容随后被作为当年2号文件下发,紧跟在后面的就是中国房地产开发的浪潮。大批房地产开发经营公司仿佛一夜冒了出来。

1993年,这一切被推到了顶峰。该年度前5个月的统计数字让西方经济学家目瞪口呆:中国固定资产的投资在上一年的基础上又增长了69%。

紧接着,国务院发布《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》,一共16条整顿措施招致致命,一路高歌猛进的海南房地产市场戛然而止。大量资金沉淀了,一大批被套牢的人和企业叫苦不迭,悔之不及。数千开发商卷款逃离。

这场调控的遗产,是占全国0.6%总人口的海南省留下了占全国10%的积压商品房。全省剩下的“烂尾楼”足足有600多栋、1600多万平方米,闲置的土地18834公顷,积压资金达到800亿元,而在全国金融系统留下的坏账就高达400多亿元,是积压房地产的重灾区。

## 1998年: 终结福利房

在1998年以后,单位分房这件事,人们只能听别人说说,或者是在影视作品见到了。从这一年起,在中国延续了近半个世纪的福利分房制度被彻底变成了回忆。

这年的1月,搞房地产的商人王石被国务院总理朱镕基叫去,询问对房地产市场走势的看法。这被后来的分析家们认为是一件耐人回味的东西。

2月28日,朱镕基主持召开国务院房改领



导小组第三次会议,并亮明了自己的态度:“要作个决定,今年下半年停止福利分房。”

1998年7月3日,是中国住房制度改革的一个分水岭。这一天,国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》。从这一刻起,原先的福利分房制度彻底被废止。

这不但中国两种住房体制的转换期,也是中国人两种生活方式的分水岭。告别了拥挤的居住记忆后,普通中国人又迎来了高房价的痛苦。

## 2003年以后: 房价与财富

2003年,关于房地产和财富这个话题,人们增添了不少谈资。

先是最新的《福布斯》“中国大陆百名富豪榜”公布后,人们惊讶地看到,涉及房地产业的富豪竟有35名,前10名富豪有6名是靠房地产一举暴富的。

原先对贷款颇有顾虑的中国人,才过了没几年,就把“按揭”这个外来词语挂在嘴边。

2001年,“温州炒房团”这个让人们感情复杂的称呼第一次出现。当年8月18日,一个吉利的日子,157个温州人开进上海,3天买走了100多套房子;第二年春天,另一群温州人来到北京,一下子就花掉2000万元。从此,武汉、青岛、深圳到处都能见到温州人的身影,他们“走到哪儿,涨到哪儿”的名声开始流传……

在杭州,有人讲了这样一个故事:2001年,一对儿兄弟做生意赚了30万元,每人分15万元,哥哥炒股,弟弟买了栋楼,2003年10月一结账,哥哥的钱还剩下6万元,而弟弟的楼卖了56万元,还觉得卖贱了。

从这时候开始,人们就得习惯在高房价底下过日子。从这一年开始,那些没有房子的人,将眼睁睁地看着房价突破一万元、两万元,看着一次又一次地宏观调控最终换来房价新的增长。他们会逐渐习惯“房奴”、“蜗居”这些此前闻所未闻的词语,并且把买房的计划一再推延,目标地也离城市越来越远。

据《中国青年报》

# 新闻时评

编辑 陈培营 杨怀锁 电话 67655282 E-mail: sxzw@znews.com

## 奢侈品消费第二因何不能满足国人心

“显然,第二的位置不能满足中国人的心。”第二,就意味着不能拔头筹,创造奇迹的空间要小于第一,心理上的满足感要逊于第一,这怎么行?中国社会科学院的一份报告宣称,预计未来5年,中国人将掏146亿美元用于购买各种奢侈品,届时中国将超越日本,成为全球奢侈品消费最大的市场。(5月20日《中国青年报》)

奢侈,既是一种行为结果,还反映一种人的文化心理。有社会学家把文化定义为由一个社会或一些人共同承认的价值观和意义体系,包括使这些价值观和意义具体化的物质实体。奢侈文化作为一种文化类型,自有它存在的山川沟壑,万千景象,无疑,它是一些富人认同的价值观,并由具体化的物质实体构筑起他们的意义体系。对奢侈品的热情,代表着部分富人对支配个人财富的态度及享用财富的方式。富人作为一个社会群体,对正确与错误、好与坏有相近或一致的认识。沉溺于奢侈文化,这不是一人先天就有的,而是后天学到的。

即便是暂时的世界第二,本土也已成为奢侈品消费的乐园。因有巨大的消费力量作推手,目前80%的世界知名奢侈品品牌进入了本土市场。拥有奢侈品,是物质诱惑,还是文化心理上的诱惑。奢侈品本身即是物质财富,很多奢侈品的消费行为,是源于人的欲望和情感,源于人找寻内心平衡的冲动。对奢侈品的需求,很多人是基于心理需求。对奢侈品的占有,其心理上的占有感,多数情形下,要超过对器物本身的占有。

奢侈品就像一个人道德的行李,人很难在拥有大批奢侈品的同时获得智慧。无止境地释放占有奢侈品的欲望,是一种人性的缺失与迷惑。本土作为奢侈品消费第二大市场,像是未富先奢,但要辨明的是,这是指社会层面的未富先奢,整个社会未达到富裕的程度,一些人先行奢侈起来。实际上,本土已有不少人具备了消费奢侈品的能力,作为富人群体,他们绝对是富而先奢。

本土争做世界奢侈品消费老一的位置,表明的是贫富差距拉大。失去了社会的公平公正,就像海涅描绘生态所说的:“拥有很多的人将得到更多,而略有一点的人就连这一点也将被别人夺走。”民生日益艰难,一些人每日的生计发愁,一些人却在消费奢侈品时挑花了眼。在现实语境中,民生已成为悲哀悲痛的代名词。贫者愈贫,富者愈富。这既是普遍的民生境况的写照,亦是奢侈品消费乐园的写照。

今语

## 不能让应试教育的底线失守

浏览这几天有关杭州民办初中报名的报道,感觉可以用两个词形容,一个是“热闹”,一个是“混乱”。“热闹”且不去说它,只说“混乱”,是什么导致了“混乱”?显然教育主管部门门不清水不白——不是说不许学校以任何理由拒绝学生报名吗?如果有关部门监管有方,学校以各种理由拒绝报名的现象断不至于这么多、这么普遍。

查相关消息,只说遭到拒绝,学生可向市教育局投诉,但如果投诉属实,该学校将受到怎样的处罚,却并无具体规定,如此无异于鼓励学校拒绝学生。至于“在受理投诉的同时,也受理该学生的补报名”,固然保护了学生择校的权利,但一般而言,没有哪个家长在与学校撕破脸皮之后还会选择这所学校。而既然规定学生可以在教育局“补报名”,为何不能一开始就把报

名环节放在市教育局呢?若担心学生过多,市教育局不堪重负,还可以将报名工作分解到区教育局甚至各小学。让学校与学生面对面,有助于彼此了解,有助于让家长及学生做出理性的选择。但一者,这样的面对面没必要与“报名”捆绑在一起;二者,一旦与“报名”捆绑,这种面对面极易演变成一场“考试”,并为学校拒绝成绩不好的学生提供了口实。

尤其指出,在这种“面对面”中,很多学生遭遇到的不仅仅是拒绝,还有伤害——为了让成绩不好的学生知难而退,负责报名的工作人员什么伤人的话都能说出口,丝毫不顾及孩子的自尊与脆弱的心灵。这些工作人员的做法无疑应该受到谴责,但最应检讨的恐怕依然是制度的缺陷,如果制度设计足够合理,完全可以避免这样的伤害发生。

“我不要上这样的学校,不要

再见到这样的老师!”这是笔者亲耳听到的,一个含着泪刚从报名处出来的孩子如此向妈妈表白。面对孩子如此话语,不免疑惑这样的学校怎么就成了“名校”——“名校”须有“名师”,而“名师”,则不仅要善于传道授业解惑,更要知道爱护孩子的身心,尊重孩子的人格。然而事情的荒唐之处恰恰也在这里,如今之所谓“名校”,其“名”都不在怎样培养孩子健全的人格,怎样让孩子的身心自由舒展,而在能让多少的学生考上重点高中。岂止学校这么想,其真正因家长这么想,学校才会这么想。

“应试教育”或是一道无解之题,然而依然有其底线,那就是不能让其染指孩子们6年的小学教育。当孩子们上初中需要跨过一道“考试”的门槛,其实意味着这条底线已经失守了。

小芳



郭位绘

## 新闻背景

海南大学学子林琳经过四年苦读,马上就要毕业了。但三天前发生的一件事,令她心急如焚:教育部信息显示,她去年就在武汉工业学院“被毕业”了。那个学生也叫林琳,并且身份证号码都和她一致。这样,她将无法毕业。

## 新闻漫画: 两部门严打证券违法



## 警惕利益阶层制度化

只有想不到,没有遇不到。连日来许多新闻,都特别挑战人们的想象力和承受力:富士康“九连跳”正令人困惑,又曝福建91岁老人被拆迁前“望风自杀”;蒙受杀人罪名11年的赵作海正为赔偿的事纠结,距其家乡不远的蔚县又有精神病患者的“被杀人”;北京查封的夜总会的奢侈糜烂令人咋舌,长沙药品暴利1300%的新闻同样令人瞠目。

这些事虽发生于天南地北,具体前因后果各有不同,但越来越感觉其间确实有着一些共性的原因,乃至必然的联系。简言之,这些事件从不同的侧面,折射出当下利益分殊状况之严峻——所谓利益分殊,即部分人或团体的利益正在不断实现最大化,而其相对者的利益不断被巧取豪夺,以至不堪忍受。环望当今民生百态,可以发现这种局面是如此普遍,诸多社会问题正是由此而酿成。

细看上述事件,可以说基本上

都与这种状况有很大程度的关联。比如正像人们已基本形成共识的那样,“九连跳”的背后,是当下劳工生存状况的普遍不堪;劳工之不堪,显然是资方利益被过度保护的结果。由此不免联想到近日很是引人关注遐想的夜总会豪客们:以北京“天上人间”夜总会的奢靡为例,人们已经知道,在这里消费对每个服务员都要付500元小费,每名陪侍小姐都是1000元起步,一小瓶啤酒要七八十元。是什么人具备如此消费能力?豪客们的糜烂消费和劳动者血汗低薪之间,是否存在着某些扯不断的因果关系?

至于91岁老人闹拆迁而绝望自杀,只能算是当下屡见不鲜的拆迁悲剧之一;这些频繁发生的悲剧,则是拆迁方总是特别强势整体背景下的必然。而为了破案避功,不惜刑讯逼供,甚至荒唐地抓精神病人顶罪;还有的地方为了制止上访,不惜将健康人强送到精神病院“治

化文