

郭靖著

宁波出版社

房市小事



常州大学图书馆
藏书章

房市
小事

图书在版编目(CIP)数据

房市非小事/郭靖著.—宁波:宁波出版社,2009.7

ISBN 978-7-80743-404-7

I.房... II.郭... III.房地产—市场—宁波市—文集
IV.F299.275.52-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 112882 号

书 名	房市非小事
作 者	郭 靖
责任编辑	倪建飞
封面设计	吴 挺
出版发行	宁波出版社(宁波市苍水街 79 号 315000)
印 刷	宁波日报报业印刷有限公司
开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印 张	16.25
字 数	280 千
版次印次	2010 年 5 月第 1 版第 1 次印刷
标准书号	ISBN 978-7-80743-404-7
定 价	28.00 元

记录时代 守望民生

郭靖于宁波房地产业的浪漫拓荒

时国珍

这是一个伴着诗歌长大的青年，对宁波房地产市场的片段记录和思考。

这也是一本能折射出中国房地产业近年来发展历程的记者文汇。

结识郭靖，缘于宁波银亿集团副总王慧女士的引荐；而认识郭靖，则来自这些充满哲理和诗意文章的阅读过程。打开郭靖文集，才情和诗意扑面而来，他富有文化底蕴及思辨的描写和论述，使房地产这个传统产业在他的笔下灵动起来。

素有“东方商埠，时尚水都”之称的宁波，其房地产业尽管比京沪穗起步较晚，但近年来发展迅猛。借助于历史商帮文化底蕴和民营经济繁荣昌盛所形成的经济强势，一批具有社会责任感和建筑文化创新力的企业成长起来，如宁波交通房产、银亿集团、宁波城投、联合地产和雅戈尔集团等，把宁波的房地产市场搞得红红火火，不仅为百姓提供了满意的楼盘，城市面貌也有很大改观。特别是自鄞州区政府引进了万达、金地、万科、中海等国内跨区域开发的一流品牌企业之后，一批具有国际先进水平和开发设计理念的住宅产品冲击了宁波市场，打破了原有的开发格局与消费模式。这不仅提升了区域价值，使鄞州新区成为展示宁波城市风貌的窗口和新亮点，也使宁波房地产业的整体质量步入了一个新时代，步入了国内先进行列。但不可避免的是，宁波的房价也开始高涨——这恰恰是我国房地产业发展所引发的悖论与争议的关键。宁波位列二线城市，房价却堪比京沪，随着时间的推移，民生与经济矛盾的矛盾将愈加凸显。

郭靖文集就是记录了这样一个时代及其演化过程。他的文章大多批判性较强，直抒胸臆，敢想敢说，《让城市自然生长》、《90平方米新政还有多少包袱要抖》、《一年不买房子会发生什么？》等文，都会给你带来这种强烈的感受。郭靖作为一个专业媒体从业人员，他所拥有的强烈社会责任感，使本书沉甸甸的，很有分量。责任感是个沉重的东西，源自人的良知和职业道德，它使记者敏锐的目光透过市场的喧嚣和浮躁，对事物的本质进行深层探究和理性剖析。本书中，或市场现象，或政策调整，或房价升降，或业内观点，或开发理念，或消费模式，或价值取向，或古城保护……郭靖笔触所至，酣畅淋漓，见微知著。这令我联想到金庸笔下郭大侠的降龙十八掌，挟风而至，排山倒海，环环相扣，直击要害。所以，充溢本书的少功利、不媚俗的特点实属难得。

郭靖的人文关怀和贫民情结是本书的又一亮点，这在很大程度上决定了他看问题的立场、视角和深度。他的《我在贫民窟长大》一文，将太原市的桥东正街83号院还原为全国N多个城市细胞的缩影，使大杂院里的人和 life 温馨地鲜活在你的记忆里。还有一段文字还原了住宅的本质功能，表达了人与环境相互依存、相互影响的互动关系。“居住不只是一个空间的概念，也是时间的积淀。好房子也罢，差房子也罢，当你离开后，它的舒适与否都会从你的感觉中抹去，剩下的只是一段经历、一些人和一些事。我们想起曾经住过的房子时，想的其实不是房子，而是在房子里度过的那些日子。住得好未必就多些幸福，住得差也未必就不幸，生活本身才最重要，何况艰辛和苦难正是构成幸福的必备元素。”这让人们对社会上一度流行的“幸福=豪宅或大房子”的居住消费观念进行反思。我们从中还感受到了一个少年脉脉跳动的可贵真诚，以及从这里走出的郭靖和今天郭靖的文章。

诗意的阅读和“诗意的栖居”，同样是对物质与精神并存的理想追求，而阅读也是读者的再创作。希望你同我一样，能从郭靖的这些文章中得到启迪和愉悦。

谨以此序对郭靖及他的书致贺！

作者为《中国房地产报》总编辑

在江湖,也游离于江湖

草鱼子

郭靖这个名字绝对是让人过目难忘的,乍一看见多半会以为这是笔名,但其实就和历史上的两个王小波一样,这个世界的巧合无处不在。比两个王小波更巧合的是,两个郭靖都是名副其实的大侠,在这个纷纷扰扰的江湖上,始终守着自己的原则,行着有些寂寞但不乏精彩的道路。

宁波的郭靖总给人懒洋洋的感觉,从走路到说话都是,笑起来有些憨厚,但也有些玩世不恭,似乎从不把任何事情放在心上。关于郭靖,还有一个传说,就是此人酒量如他的文字一样深不可测,据说从未有人见过他有喝醉酒的时候,当真是酒到杯干,千杯不倒。

这种性格在严谨的日报系统中,可能有些格格不入。但这个懒洋洋的郭靖却有这样一种本领:让众多业内人士不得不在每周四老老实实在地阅读《宁波日报》的楼市版,看看这位郭靖又会变出什么样的新招数。就这点而言,郭靖虽超然于房产界之外,却也是房产界中不可或缺的人物。游离江湖,但也游剑江湖。他的剑就是他的笔,一支可以创造无数财富,也可以一剑封喉的笔。所以有人喜欢他,也有人对他恨之入骨。可是几乎可以肯定地说,在大多数人眼中,郭靖还是大侠,因为他的笔从不偏离原则,就如那位南宋郭靖的师傅洪七公所说,他的每一次惩罚必有其道理。

不是每个记者都能有这样的江湖威望,甚至可以说,绝大多数记者恐怕一生都到不了这一境界。成为一个伟大的记者首先必须是个思想者,他的每一句话、每一个判断都是思想的结晶,都

是自我的品牌。郭靖可以有这样的荣誉,也正因为 he 有着大多数记者所不具备的思想沉淀。他虽是一个财经记者,但也是一个诗人,一个文人,而最难能可贵的是,他能将这两种身份完美地结合于一身:用文人的思维去观察房产,观察经济;再用文人的笔法去描述这一片浩荡江湖。

郭靖是理工科出身,却与文字结下不解之缘,早年写过大量文学作品,如今又写过无数新闻。他从业经验丰富,可最出名的,还是他“甬城第一房记”的身份。

2002 年下半年,郭靖开始转投房产线。也许是机缘巧合,次年,他的妻子周静红也转而投身房产界,效力于坤和建设,并迅速蹿红。这夫妻俩都有高妙手段,如同黑风双煞,搅起江湖一番风雨。

其时正值房产大热,和时下的市场极为相似。郭靖一下投身于这个新奇而狂躁的世界,便欲罢不能。“我发现经济现象和艺术有很多共通之处,艺术可以是非理性的,经济的变化在很大程度上也是。艺术反映人性,反映人的欲望,这些东西同样藏在房地产市场背后。”这个有些书呆子精神的新“房记”因此而有了新的演艺场,他用独特的视角观察这个纷乱的市场,进入一个全新的江湖。

可毕竟是初入者,他的笔有些过于凌厉,他评说炒房,评说高房价,评说开发商,也评说市场的非理性。于是开始有人不满,因为这是个荒诞的时代,一个一旦说了实话就容易得罪人的时代。有人回避他的采访,有人对他出言警告。可这些似乎对他形不成任何威胁,他也似乎从不将这些放在心上。他照样喝他的酒,作他的文章,游戏于这个江湖。

观察事物有几重境界。第一重是见山就是山,2002 年的郭靖就处于这一境界。第二重是见山不是山,有的人要用数年才能抵达这重境界,有的人甚至要用一生,但在 2003 年,郭靖就到了这一境界。

2002 年,郭靖观察更多的是这个市场本身。而 2003 年,郭靖看到了大势,在研究经济学理论,并深入思考后,他对这个市场的非理性有了更深的认识。他所见到的已经超越了市场本身,而与整个社会经济的发展渐趋融合,所以他开始一盆接一盆地向市场泼冷水,因为他凭借他过人的敏锐,已经从这片纷杂的市场

幻象中,看到了一丝隐忧。他顶住各方压力,连续写出告诫性的文章,一时房产江湖上说到郭靖,人人自危。

有屠龙刀,就有倚天剑。在郭靖以他新修练成的武功威震江湖时,另一位江湖怪侠也横空出世。针对郭靖对市场过热迹象发出的警告,同样系出《宁波日报》一脉的巍然开始反击,他以针对性文章《放眼看大市,切莫信媒体》力挺楼市,也在网络上风行一时,并引起一番莫大的争论。“我的《住在宁波网》也因此多了不少点击量。”对这一场房产江湖的华山论剑,另一位大侠金庸印象深刻,每每对人津津乐道。

如今回想起这段往事,无论是那位怪侠还是郭靖都会慨然一笑。江湖中的人可以是对手,可以斗得难解难分,但弓刀一收,就是“一壶浊酒喜相逢”。彼此打架归打架,朋友归朋友,相逢一笑泯恩仇。

这场论剑当时并没有一个明确的胜者,但宁波有关部门却不得不重视这一场争论的内容。也是在这一年,宁波当地若干调控市场的文件开始下发,郭靖的笔终于迸发出过人的能量。再到2004年下半年,更大的调控开始接踵而来,此时人们才发现,郭靖曾经的告诫是如此切中时弊。一个优秀的记者必是一位站在船头观察暗礁的领航员,但这位领航员却总不能很快为人理解,这是不可绕开的宿命。可是当郭靖说起这些事,却每每是轻描淡写。江湖的荣誉在他眼中,轻若鸿毛。

见山不是山之后,是见山还是山。2005年开始的郭靖对房产界有了新的认识:开发商的行为不是市场过热的关键,更不是原因,而是结果,是当前中国的经济社会发展大背景下的产物。就以囤积土地、捂盘惜售这两项眼下人们用以指控开发商的“罪名”来说,其实只是特定市场环境下商人的本能反应。当然,市场经济也不能放任商人为所欲为,但必须有科学、合理的制度设计以及制度的执行才是问题的本质。

在这一认识下,郭靖对房地产市场的一系列表现也有了一种极为特殊的解读模式:楼市完全可以从艺术的角度来诠释。譬如,老百姓买房是为了解决最现实的问题,可以称之为现实主义;房价飞速高涨让人目不暇接,可以称之为超现实主义;市场剧烈起伏总给人以时空交错的感觉,可以称之为魔幻现实主义;政策调控往往难以奏效,可以称之为象征主义;许多稳定房价的

做法和建议不切实际,可以称之为浪漫主义;个别城市把压房价当政绩而不顾市场规律,可以称之为表现主义……

当下就是这形形色色的“主义”在交替融合,构成一幅奇幻的画卷。恐怕很难有人能将楼市和艺术进行如此奇妙的结合,但郭靖做到了,而且这对他来说还不够,他还在继续思考。

见山还是山,早年的激情虽已暂时隐退,但如火花般的智慧更多出现于笔尖。郭靖仍在用他犀利的评论折服市场,也折服这个江湖。他还是郭靖,还是那么懒洋洋,虽然不会再像过去那样每每发出凌厉的招数,但举手投足间,却能给人以更多思考,俨然名家耆宿风范。

将来,郭靖这个名字会被逐渐符号化,成为某种象征。其具体意义也会超越媒体本身,在房产这个古怪并时而显出非理性的江湖中,成为独特的风景。

目 录

记录时代 守望民生

郭靖于宁波房地产业的浪漫拓荒 时国珍

在江湖,也游离于江湖 草鱼子

我想要的房子 1

房价:你买,它就涨 4

为城市经济装上“跑车引擎” 7

高房价崩盘才能刺激消费? 11

“万科事件”凸现开发商两难选择 14

难言之隐一洗难了之 17

万元房价:拐点还是起点? 20

物业税或许只是“干打雷” 23

房贷新政难解住房难 26

住房保障为商品房市场松绑 28

为楼市开药方应问计于谁? 30

不是开发商不“听话” 32

楼市再染“疯牛病” 34

市场需要更多袖珍住房 37

警惕:房价再现快涨端倪 39

一年不买房会发生什么? 41

“一户一房”构想缺少现实支撑 43

板块大旗还能打多久? 46

猪年,房价接着往上拱 48

90平方米新政还有多少包袱要抖	51
对房价反弹冲动不能掉以轻心	54
别让危旧房成楼市陷阱	56
“哄抬房价”的帽子不要到处扣	58
经济房政策:徘徊在十字路口	61
经济适用房:政府回购不如严格申购	63
楼市为啥两头热?	66
城市综合体奏响地产交响乐	68
房价成本,公布了又怎样?	70
所得税能否阻击房价?	72
理性预期正在主导市场	74
普通住房精装修不妨一试	77
王健林为什么敢承诺?	79
中小户型限价操作面临七大问题	81
“意外”为何会发生?	83
调控背后的无奈表情	85
“国六条”剑指房产需求	87
新一轮调控再摆迷魂阵	89
楼市阴转多云	92
房地产市场积食难化	94
千套别墅楼市争宠	96
宁波楼市:恢复活力尚需时日	98
2006年:楼市属于购房者	101
别墅在哪里?	103
价格,价格,还是价格	105
心态比定位更重要	108
不要轻言楼市回暖	110
豪宅情结:从香港到宁波	112
高端酒店市场酝酿“星球大战”	115
住宅开发:别忽视了拆迁户的需求	117

现房销售能否成现实	119
汇率调整能否拨动楼市神经	121
鄞州欲破“空城计”	123
让市民住得更从容	126
防止高房价伤害社会和谐	131
楼市变脸;卸去浓妆现真颜	133
供需对峙;耐心的较量	135
理想主义的价值	137
走好平衡木;在大起大落之间	140
房地产市场风声渐紧	142
写字楼市场烽烟再起	144
“房价之晕”与“虚拟房产”	147
从“富人优先”到“狮子哲学”	150
房产中介“江湖告急”?	153
“大腕”们为啥频施“障眼法”	156
谁将翻倒第一块房价骨牌?	160
让房子回到房子	163
地价房价:谁拉动了谁?	165
房产汽车:难兄难弟?	168
观念上先要“无障碍”	170
却道天凉好个秋	172
“阳光规划”的意义	175
房地产过热让谁上了瘾	177
重估江北的楼盘价值	180
土地管理:抓大不放小	182
房地产开发要重“内在美”	184
“关爱小区”名字为啥叫不响	186
“透明销售”能解决多少问题	188
城市豪宅翩然起舞	190
警惕楼市热病复发	192

房地产市场“熊”踪隐现	194
新政策能否解开拆迁死结	196
楼市前景迷雾笼罩	199
炒房游资暗流汹涌	202
楼市非理性盛宴何时曲终人散	205
物业税一石激起千层浪	207
让城市自然生长	209
风乍起,吹皱一池春水	212
地产迷局危机暗伏	218
写字楼掀起新一轮地产冲击波	221
今明两年:楼市决战在云端	224
房地产“击鼓传花”花落谁家?	227
房贷政策变脸传言四起 地产市场前景扑朔迷离	230
房地产市场正在衰变?	233
羊年楼市属什么?	236
房地产是柄“双刃剑”	238
“牛市”还能“牛”多久?	241
我在贫民窟长大	244

我想要的房子

理想的房子并不存在，这既因为每处房屋都不可能十全十美，也因为住什么样的房子和口袋里的钱有关，不可能随心所欲，只好随遇而安。

“我有一所房子，面朝大海，春暖花开。”海子在他的诗歌中诉说着心目中的住宅。对这位长期居住在北京郊区昌平简陋平房中的优秀抒情诗人来说，面朝大海的房子虽然更多指向精神的家园，但或许也正是他所向往的现实居所。

活着时，他没能拥有这样的房子。死后，希望他的灵魂如愿以偿。

多年前，我同样梦想着自己的精神家园。那里的大地，生长着莎士比亚、陀思妥耶夫斯基、但丁、柏拉图、谢林、黑塞、雨果、罗丹这样的大树；那里的天空，被济慈、叶赛宁、魏尔伦、马拉美、里尔克、叶芝这样的明星照亮；那里的丛林，回荡着贝多芬、莫扎特、里斯特、帕格尼尼、肖邦和柴可夫斯基的合唱。

那时候，对现实中的房子，我压根就没有什么想法。现在，对现实中向往的房子，依然十分模糊。理想的房子并不存在，这既因为每处房屋都不可能十全十美，也因为住什么样的房子和口袋里的钱有关，不可能随心所欲，只好随遇而安。

当然，一定要谈也可以，条件是局限于现在的情况。

我想要的房子，地段不需要怎么好，但是交通要便利一些。周围不需要很繁华的商业，但是要有家便利店，几个小餐馆。

我想要的房子，景观不需要怎么好，但树要种得多一些，杂一些，并且不必修剪。最好窗前屋后有一棵保留下来的原生态大树，树下摆把椅子，夏夜

摇扇闲坐,通过浓荫隐约可见繁星点点。

我想要的房子,面积不需要怎么大,但客厅要很宽敞。起居、会客、吃饭、读书等功能都在一起,有着混乱的活力和混乱的美。

我想要的房子,装修不需要怎么好,地板、刷白的墙、实用的卫浴足矣。但装饰要很多,只要自己喜欢的,雕塑、绘画、工艺品、日常器皿、家具,随意布置。不过,我不会特意去购买这些东西,一切随缘,在生活中慢慢积累,每一件东西的背后都有经历,有人,有故事。

我想要的房子,设计不需要怎么新,看上去朴素结实就行。但是窗要大,阳光要充足。

我想要的房子,最好在一楼,出门有片小园子,栽些花草,养缸鱼,再给狗搭个窝。

我想要的房子,有没有地下车库无所谓,最好道路宽一些,车往路边一停拉倒。

我想要的房子,不需要什么智能化,只要有种设备能把蚊子杀灭就好。

我想要的房子,不需要很安静,像提早睡进墓地一样。

我想要的房子,不需要保安系统,但得让我喂两条藏獒。

我想要的房子,不需要物业有很多规矩,不需要打扫得过于干净,我讨厌人模狗样的虚伪和新加坡式的洁癖。

我想要的房子,不是富人区,不是穷人区,不是中产阶级社区,也绝不是假惺惺的高尚住宅区。

我想要的房子,最好三教九流都住在一起,在反差、冲突、碰撞又相互依存的社区生态圈中品尝人性的趣味。

我想要的房子,千万别提开发理念,千万别提社区文化。

我想要的房子只不过是房子。

我想要的房子也许并不是房子。

房子,房子,房子已经让我厌烦。

房子,房子,房子就快让我发疯。

我真正想要的房子,可能只是一个蜗牛壳,不管我到哪里,我都拥有它。

我真正想要的,是我诗歌中的蜗牛壳。

我想着一只蜗牛。

悄悄挪动在暴雨后的黄昏,

身后裙裾般拖着一条白色浅痕,

它摇晃优雅的触角,

迟疑，
怅惘。
像那另外的一只，
当了皇帝的那个哲学家，
古罗马的蜗牛，
披一件睡袍，在宫廷的花园里散步，
嘴里不住地叨念：“啊，摆脱激情的心灵！
啊，人类最后的堡垒！”
在暴雨后的黄昏，
还有那第三只蜗牛，
巴黎的蜗牛，
敏感，
柔弱而羞怯的老头，让-雅克-卢梭，
背负家园的流浪者，一边散步，一边沉思
默想，哀叹人世的凄凉——我想着
一只真实的蜗牛和它的两个鬼魂。
但或许是三个，如果我也在其中。

我想要的房子，我也不知道是什么样的。
我根本就不想要房子，如果不是被现实逼的。
希望有一天我会把楼书扯得粉碎，说：去他妈的！房子。

房价:你买,它就涨

道理很简单,因为一切经济现象的背后,都是人欲。有欲,就要算计,而算计的本质,就是对未来的判断,就是预期。

在宏观调控中挨了拳头,又在全球金融危机中被“读秒”的房地产市场,最近却来了个鲤鱼打挺:2009年5月份,宁波市四区住宅上市成交4533套,环比增66.3%,几乎赶上了今年前几个月的总量。

其实,早在春节过后,楼市就迎来了小阳春。率先启动的是二手房市场:2月份,市六区二手住房成交超过一手房200多套,其中老三区二手住房日均受理量已达到2007年8月以来的最高水平。到了3月份,楼市整体升温,当月市六区商品房交易量达到2007年平均水平,二手房月交易量达到2004年5月份以来的最高水平。

不只宁波如此,其他主要城市也表露出类似的亢奋。当时,有许多人认为,这种小阳春现象并没有可持续性,楼市尚未企稳。但5月份的数据表明,楼市由小阳春转入初夏已成定局。

面对房地产市场量价齐升的情势,有人跳出来表示质疑。2009年6月9日,新华社一篇题为《危机下,房价为何创出“历史新高”》的文章,盯住那段时间出现的高退房率说事,认为一些城市的楼市急剧升温,是“开发商借自买自卖托市”造成的假象。

提出这个观点,如果不是幼稚,就是牵强附会。我曾看过一个透析杭州退房现象的电视节目,主持人和嘉宾谈得热火朝天,但他们所说的退房现象,涉及的资金总额不过1亿多元。稍有点常识的人都知道,区区一个亿,根本不可能影响一个城市的房地产市场。相反,恰恰是因为楼市旺了,开发商