

1999-2009

情怀

1999年至2009年,房地产业从名不见经传的小行业,成为百姓关心、政府重视、引领城市GDP的重要支柱产业。盘点十年之变,当我们透明客观地看待这个行业的时候,我们会发现,今天的房地产行业也许名声不好,但不可否认的是,房地产不断刷新着我省的城市面貌,“鳞次栉比的高楼大厦,宛若公园的居民小区,四通八达的交通网络……”地产变迁勾勒出现代化城市崭新面貌的整体蜕变;从“忧居”到“有居”直至“优居”,千家万户居住场所的演变、升级,见证了甘肃人居的成长与变迁;他们对私有财产观念的思路转变,折射着房改十年的变迁。

(谢小亮)

见证变迁

10年 城市面貌日新月异

十年前,许多人刚来兰州的第一印象是,城市高楼不多,主干道两旁楼房的清一色矮个儿,模样也大同小异,没什么标新立异的建筑,马路狭窄、景观绿化稀少,基础设施落后,现代城市面貌陈旧。那会儿雁滩还属于城乡结合区域,不是成片的菜地、就是落伍的炮楼。安宁除了几所大学之外,没什么像样的社区,安宁桥头堡还是嘈杂的大市场。大量人口聚集在城市中心,城关区负荷高度饱和。

不知不觉间,人们开始惊呼:“我们的城市变美了,洋气了!”现在,从机场高速下来,一条天水路景观大道铺在面前,灯霓虹闪烁的华彩与道路两旁交相辉映的建筑,颇有现代化的城市气息。十年来,随着城市主干道、几大出入口拓建、旧城改造、新城开发,建筑品质提升、外立面的革新,房地产市场处处生机勃勃的同时,城市面貌发生了日新月异的变化。现如今,走在兰州街头,道路多了也宽了,不近距离内,就有供人们休闲娱乐的绿地景观带。楼房越盖越漂亮,形态独特、风格迥异,立面丰富的建筑,将城市装扮得越来越美。建筑物的高度也在不断刷新,城市的天际线在拔高。

从这座城市的某一个高楼俯瞰全城的时候,不少人会感慨十年来这座城市的沧桑巨变。在城市化进程和城市规划的指引下,房地产发展的触角也延伸了城市的空间,改变了原有的居住格局。翻阅今日的兰州地图,我们不难发现,不再局限于市中心那狭小的一片,东南西北,城



城市变美了

市的各个角落都是热点,一座座别致建筑的拔地而起,一个个花园社区……雁滩、黄河北、安宁新城等区域居住价值陡然提升。天庆嘉园、鸿运润园、仁恒国际、安宁庭院……一个个诗意、如花样绚烂的楼盘后面,正是一批在10年的时光中成长、成熟起来的房地产企业,他们为兰州楼市留下了一个个经典楼盘,承载着这个城市发展和所有居住需求的梦想,为城市现代化增添了浓墨重彩的篇章,并成为了深刻影响兰州人居格局和人居文明的“双核”力量。



▲老房子

▶一起玩吧



10年 人居环境跳跃巨变

从筒子楼到舒适小区的出现,从钢筋混凝土到文化“代言者”,从单纯卖房子到品牌营销之路,从楼盘开发商到城市运营商,从只为了安身到追求品位生活,“有房住”的追求已渐行渐远,甘肃楼市完成了“住好房”居住愿望的演变。十年间,住宅硬软件配套升级,产品品质提升,人居消费观念进步,太多的梦想转为现实,太多的期盼化为欣喜。

住宅产品

一家几代数口人挤在一套房子内,客厅搭张行军床,阳台封个严实变间卧室,厕所就是三四平米的小黑房,伙房进上两个人就转不过身……作为居民楼和家属院里长大的一代人,这些都是许多人记忆中的居住画面。这样充满戏剧倒错元素的生活秀,与居住的舒适

度、私密性等字眼显然是相去甚远的。

好在,这样的记忆伴随着的房改到来开始亮起一缕星光,的变化正在暗地里改写我们的生活。十年间,房子实现了从功能、环境、配套到品质的连环跳,人居环境发生了根本性的变化。人们搬进了面积变大的商品房,子女不必再和父母挤在一个卧室里,厨房餐厅分离,还有了双卫……实现了功能型居住方式的转变。隔音、通风换气,包括组合景观、车位配比甚至物管、学校、会所等配套,悄悄地改变了房子的属性,房子已不只是单纯的房子,而是由房子与环境、设备及配套设施组成的完整系统。

房子宽敞了,配套完善了,小区有了绿化、园林、组合景观,出了家门小区就是公园。一栋栋美居临河而起,逐水而居的梦想变成现实。生

态、健康住宅遍地开花,节能、环保技术的充分使用,“拎包入住”精装房的出现,不仅让居住更舒适便捷,而且节省了生活成本。只有短短的10年时间,所有的建筑细节都面目全非,越来越满足你我多元化的空间主张。

居住理念

住宅产品不断升级,在带给人们家居生活全新变化的同时,更重要的是改变了人们的思维方式及居住消费理念。

在“积极开展个人消费信贷”的引导下,贷款买房、按揭等新概念开始登陆,购房者开始尝试“先花未来钱”。据统计,目前超过80%的购房者通过按揭贷款圆了个人住房梦。显然,人们在传统与现代之间找到了合适的居住消费方式,从“储钱养老”到“提前消费”,兰州人居

住观念迈上新台阶。

而随着生活水平的提高和越来越多的家庭拥有住房之后,更多人慢慢懂得享受高质量的居住生活了,从“住得下”到“住得好”,买房的关注也从最初的面积、套型、价格,过渡到注重环境、配套、区位、物业服务等上了。房子已不仅仅是“衣食住行”中必不可少的一部分,居住也不再是唯一的功用。同样,购房是为了教育、为了投资,甚至简单地说购房就是为了享受人生……于是,越来越多的家庭买房时,开始更多的关注小区内外教育配套和孩子成长的人文环境;于是,房产投资悄悄兴起,房地产成了股票之外家庭理财的热门。眼下,个性化、身份满足感,成就感。也就是住宅又被赋予了业主身份、社会地位的延伸含义,这也许就是定位高端人群的精英社区。

10年 房子价值纵横延伸

房子到底改变了我们什么?财富架构、民主意识、生活方式……10年居住史的变迁,从具体细微处反映了社会的进步,揭示出国家的发展,预示着城市进程的未来,也最生动地折射出房地产的价值。

产权变迁

在福利分房年代,房屋产权都是公有制,想跳槽?对不起,房子先收回。很多人一辈子的收入也买不起一套房,于是就凑合在一个单位一直干下去,空有一身本事无法施展,只有守着那点微薄的工资老老实实过日子。

中国房地产协会秘书长顾云昌曾说过,现在家庭资产当中,有一半左右是房产,这是一个非常了不起的改变,由无产者变成有产者,也是社会一个很大的进步。产权房的出现,一张纸承载的产权概念在住宅商品化的链条中,不仅是对个人权利的解放,居民有了固定的财产,更是居者社会地位、自我价值的实现。从“租客”的身份转变成为房屋的“所有者”,体现出住房制度改革带给居民的实惠与成就感。

买房落户

父辈几代人生活在大山里的小王,很早就出来在兰州打拼,他从第一次来到兰州就发誓,一定要在这里立足,过上城里人的幸福生活。可当真正生活在这儿时的时候,麻烦就接踵而至,结婚生子、户口的问题成了他的心头大患。

兰州市2004年4月实施的,购房商品房面积在80平方米以上的人员可以落户。该消息对小王来说可是天大的好事,他的烦恼迎刃而解。他自己也自豪地说,有了兰州市的户口,他也是城里人了。现在只要购买了兰州市行政区域内出售的商品房或者二手房,取得了房屋所有权证,均可办理户口迁移手续。

城市化进程中正是太多像小王这样的城市守望者,形成强大购房需求,拉动住宅消费和产品不断升级,消费又加速着城市化进程。

享有物权

随着住房制度的完善,《物权法》的颁布实施,房子有了两项主要权利。一个是房屋所有者的自由支配权,这个房子我自己住或者是租给别人,这是我的权利。还有一项就是排除他人权利,排除他人干涉妨碍的权利。

此外,还有很多权利过去业主根本没有想过的权利,比如房子所有期限是70年到期之后可以延续,业主享有小区绿地、道路、物业管理用房等公共部分的共有权利,包括开发商、物业公司都不得随意占有或改动,车库和车位应该先满足小区之内业主的需求。一房两卖,一房多卖的问题。这些过去叫违法,现在从法律层面讲这叫违法,此外,房地产广告中赠送阁楼、天台、花园,赠送的部分如果没有明确的产权关系的话,应该还是公共部分。从某种程度上讲,物权的确立,房屋所有者的权利得以明确和有了法律保障。