



福建地产年会
FUJIAN REAL ESTATE ANNUAL MEETING
地产20强 / 地标名盘

新时代·新人居

2019第七届福建地产年会

暨福建地产20强·福建地标名盘评选特刊

· 静水流深 ·

文 / 陈炜明

写这篇文章的时候,我的手边放着一张2019年厦门楼市的成交量示意图,无论是表示一手房成交量的绿色曲线还是二手房成交量的橙色曲线,都低矮平滑得像南国的丘陵,除了二手房市场在去年三四月份的一波小阳春让人眼前一亮外,一切似乎波澜不惊。

如果让我用一个词来形容这一年的厦门楼市,我会选择“静水流深”,风平浪静的水面下,孕育着一个行业迭代的暗流汹涌。或许未来的水面依旧平静,但眼前流淌的,将不再是我们曾经熟悉的那条河流。

站在2019年和2020年的接合部,我们看到了一幅中国经济恢弘壮丽的图景。在刚刚过去的2019年,中国大陆的人均GDP首次突破一万美元大关,2020年,我们将进入脱贫攻坚的决战决胜之年,也是全面建成小康社会,实现第一个百年奋斗目标的里程碑式年份。不要小看人均GDP一万美元这个概念,美国和德国实现这一数字的年份是1978和1979,我国的香港和台湾地区分别在1988年和1989年跨过这个门槛。这些国家和地区在此后的实践已经证明,加入“一万美元俱乐

部”意味着一个以新兴有产者为主体的橄榄型社会结构正在形成,一个国家经济发展方式正在转变,人们的消费观念正在更新,一个崭新的市场环境正在形成。她微笑地在前方向你招手,而你,是打算在洗髓伐骨后与她相拥,还是在因循守旧中弃她而去?

21世纪的第三个十年开启的时候,第一批“90后”也将步入而立之年,新的消费人群与人均一万美元GDP叠加就产生了著名财经作家吴晓波在2019年末的那个问题:“当一个男生衣柜里已经有了十二件衬衫的时候,你如何将第十三件衬衫塞进他的衣柜?”我想,这个问题的楼市版大概是:当“刚需”变成“改善型”,当“屌丝”换作“高净值”,楼市需要怎样的供给侧改革?

答案在2019年的楼市中显出端倪。从政策层面看,“房住不炒”基调不变,各地“因城施策,分类调控”小步快跑,但落实房地产长效机制,不将房地产作为短期刺激经济的举措,防止楼市大起大落将在很长一段时间内唱响主旋律。从业务层面看,各城市以房地产政策为杠杆的“抢人大战”方兴未艾,楼市痛点直指高净值人群。“短期看金融,中期看供需,长期看人

口”的地产格言似乎正在发挥威力。

但,物是人已非。房子的确是用来住的,人们对“住”的需要已经发生了改变。中国的人居观念经历了从“两亩地一头牛,老婆孩子热炕头”的耕读持家到“宁要浦西一张床,不要浦东一栋房”的城市蜗居,如今,已经开启了“诗意的栖居”的时代。因为人的文化水准提高了,消费需求升级了,因为人民群众开启了对“美好生活”的追求,而房子,在洗尽显摆的铅华,退去炫耀的面具后,终于开始了一次新的回归,回归到人与自然,人与精神追求的对话,这,不是中国楼市的将来时,而是现在进行时。

一个最明显的例子就是手机的迭代。乔布斯的苹果手机颠覆了传统手机只具备通讯功能的时代,这只貌似意外的“黑天鹅”其实更像潜伏在前方的“灰犀牛”,不是能否遇见,而是何时碰上。楼市的迭代也是如此,所谓名企名盘,只是那些对未来有所预见的企业罢了。

今日静水流深,何时洪波涌起?

