

1999年中山出现购房井喷式增长，为什么？

1999年，中山房地产热潮再起。以前，中山的楼房都是面向单位或重点向境外人士销售，这一轮开始，则是真正面向千千万万的中山市民，以及有意在中山投资置业者。什么因素引发了这场变革？

如果把中山公有住房改革的时间表对照起来，就不难理解为什么中山会在1999年出现购房井喷式的增长。1997年中山第三次房改后，实物分房在中山已退出历史舞台。当年10月5日，建设银行中山分行向全市居民推出3项新服务：住房津贴存取卡、政策性个人住房贷款、组合式贷款业务。凡有中山市常住户口，所在单位按时足额缴存住房公积金，并有稳定经济收入和还款能力而未享受住房优惠的职工个人，只需要在银行存入不低于30%比例的购房款，并办理抵押担保手续，均可申请政策性个人住房抵押低息贷款，其利率优惠期限最长可达15年，最高金额为20万元。对于仍不足以支付购房者，可就不足部分同时向建行申请商业性个人住房抵押贷款，这就是组合式个人住房贷款。到1998年6月，中山建设银行已与19个楼盘签约，累计发放楼宇按揭贷款3904万元。1998年，外来工也可以贷款买房。

随后，中山对住房津贴、公积金、住房贷款等各项制度不断完善，市民也在这一年多时间内完成了观念上的更新，大家基本接受了“用真金白银在市场中购买商品住房来改善居住环境”的新消费理念。

而此前一波房地产开发热潮也为这次购房潮的到来备足了货源。1999年8月—9月，中山国土房管局曾组织开展过一次中心城区空置商品房和问题楼盘的普查，市政府出台了一系列有利于促进房地产市场发展的措施，如减免购买空置商品房的契税费用等。在多种因素的合力作用下，这次购房热潮爆发便水到渠成了。

就在1999年，中山的房地产业迎来了第二次发展高峰期，当年新开发和处于销售期的楼盘包括：雅居乐板块的雍景园和凯茵豪园，中山四路沿线的骏景花园和顺景花园顺景行政村，起湾道沿线的和景花园、永怡花园和富湾花园第五期，西区长洲的翠景花园第二期和第三期，岐关西路沿线及周边的恒信花园、南辉花园、怡华苑和夏洋新村，城东板块的丽港城和比华利山花园，还有石岐北板块的东明花园第二期、阳光花地、富逸富嘉苑以及城市花园宝兴阁、宝华阁、宝丽阁；镇区板块则有沙朗的第一居帝景豪园、坦洲的金山城等。这些楼盘到了今天，绝大多数仍是二手房交易的热门之选。

中山的房展也是从1999年开始应运而生。当年元旦起一连3天，“中山之居”房地产展销信息咨询会在西区广场（即原中山车站旧址，今利高广场位置）举行，共有31家房地产公司参加了这次“准房展”；而真正的中山市第一届房展在当年的8月26日至30日举行，由市建委与市国土房管局主办，地点在市交通商业大厦。会展期间，销售宗数792套（间），交易面积7.53万平方米，成交金额1.85亿元。由于收效显著，主办方迫不及待就在当年12月28日又举行了第二届房地产展销会，为期7天，共有45家房地产开发企业携54个楼盘参展。会展期间，销售宗数为1407套（间），交易面积14.47万平方米，成交金额3.78亿元。此次房展呈现了几大特点：无电梯多层住宅是大部分购房者的首选目标；面积在80—100平方米及100平方米以上的三房两厅户型比较畅销；每平方米售价在2500元以下的住宅销售最旺；本市居民住房需求为主力；中青年是住宅消费的主要对象。此后，第三届房展于2000年6月在市科学馆举行；第四届房展于2001年1月举行。由于往届房展场面火爆，市民参展踊跃，故第四届开始，房展地点改为了市体育馆，直到中山市博览中心建成后才易址。从1999年8月到2003年12月，中山市举办了7届房地产展销会，共销售房屋10118套（宗），交易面积94.72万平方米，成交金额23.67亿元。

1999年，中山房屋交易总数为12854宗，是1998年的2.81倍；此后几年，这波热潮依然保持着年平均增长20%的势头，到2003年，年交易宗数接近3万宗，交易面积354.85

万平方米，金额达 81.22 亿元。

市场化没有降低中山人的居住水平。房改前的 1996 年年底，中山城镇居民人均住房面积为 20.2 平方米，到了 2000 年，已升至 28 平方米，2005 年达到 32.82 平方米，比当年全省、全国人均水平分别多 7.11 平方米和 6.72 平方米。而且，中山的住宅小区在环境、配套设施、格局布置等方面都保持着较高的质量水平。

中山党史