

专家支招

# 危与机并存, 刚需购房者何时出“牌”?

自从房改以来,房地产市场经历了三次严厉的调控,涨跌起伏周而复始。依然有人在买与不买这个问题上纠结。有些购房者认为买房就像赌博,一旦押错了码,就会全盘皆输。买房子对于刚需更像是打一场牌,手中好牌不少,就看选择什么出牌套路。

**牌局一:**  
“套在山顶”的房蒸发了5万多元

作为刚需一族的吴刚,今年春节过后,和未婚妻多方考察后,在南部看好一套90多平米的高层住宅,打算作为今后的婚房。单价4700元/平方米,计算下来总价在42万多元。在开发商的帮助下办理了房贷手续,吴刚心里一块石头终于落了地。但没多久,同一区域的某大型楼盘推出了4200元/平方米的平价房,让他的心顿时颤颤悠悠。怕什么来什么,不久后他购买的小区也推出了特价房,前后价格一对比,自己的房屋总价缩水5万多元。“听到这个消息就感觉自己的钱包被偷了一样,心里凉凉的。”吴刚这样说。

业内某专家表示,刚需一族是最庞大的购房群体,不论是已买房还是未买房的刚需购房者,都应当端正心态,购房自住无需



过多讲究所谓的“投资价值”,早买房也意味着有更多的选择机会。抄底是相对投资而讲的,跟刚需关系较小。未来10年甚至更长时间刚需族换房概率较小,所以户型、交通、教育配套等条件更需要着重考虑。而且降价导致的减配、贷款折扣的提升、晚交付带来的租房成本等一系列的隐形成本,都需刚需族根据自身需求作出考量。

**牌局二:**  
机会可遇不可求

小刘当时也看中了南部的

房子,但是由于房价较高,就没有出手。在他看来政策一步步推进,房价迟早会有松动。果不其然,特价房风潮席卷而来,小刘想都没想,立马赶到销售中心签下购房合同。“自己觉得该出手的时候不能手软,毕竟房子买来是为了自住,不能为了不可预知的降价一直在观望。”小刘说,不管这房子还会不会降价,他都觉得自己这张牌出得正确。

业内专家认为,降价其实是一件“危”“机”并存的事儿,对已购房者或许是危机,但对于还未购房的群体来说则是机会。遇见自己中意的房子,该出手时就出手的气魄其实是比较明智的。现

在房价降了,购房者却犹豫了,这时买涨不买跌的心态已呈现出来。在房价松动初期,房源较多,可选择余地较大,下手是一种机会;如果继续观望,好房子被提前挑走,余下的只能是价格低的“边角房”。

**牌局三:**  
抄底需要勇气

2008年国家调控楼市出台了“六大政策”,并且央行百日内5次降息,当时市场开始“抄底”。张女士从事房地产工作,她知道抄底时买房是最为划算的。左右比较后,她以3300元/平方米的价格购置了一套住房。时隔三年,所购社区房价已翻两倍,“这个位置这种户型,认为买得合适。”张女士说。在萧条期里真正出手的人很少,这个时期最需要勇气,一味观望等待,买到的永远不是最便宜的房子。

铁腕的限购、限贷政策,使得房地产市场进行了一番“洗涤”。2011年也算是楼市调控年。新年将近,很多开发商都准备拿出系列优惠拼一拼,让观望的购房者能够出了这张牌。刚需购房者这时更需要勇气,根据自己的需求合理选择最优房源。

(昭鹏)

## 为孩子买婚房 心里要有定盘星

如果说买房是每个家庭一件大事的话,那么,为孩子买婚房更是重中之重了。

根据廖女士的经历,买婚房应确定几个基本要素,顺序依次为地点、房价、朝向、房型、楼层、配套和环境等,每个要素的分量逐项递减。

一看地点。廖女士的儿子和女友就职单位均在中心城区。双方家长也住在这个区域,孩子婚房就选在距此一平方公里的范围内,否则,路途远会给工作和生活带来数不尽的麻烦。如果附近有即将开盘的楼房,应该成为首选。

二是房价。中心城区房价居高不下,市郊房价虽有竞争力,但有其劣势。

三是朝向、房型和楼层。早点定下来,选择时有优先权。廖女士确定买一处南北朝向的单元,面积90余平方米,两个阳台,布局合理。选择楼层时考虑是小高层,最高18层,询问专业人士后得知,11层左右是大气灰尘聚集层,而低楼层阳光受限制,顶层存在一些众所周知的弊端,所以她就选择了较理想的15层。

四是配套和环境,这两个因素看来排在后边,实际上也颇重要,不可掉以轻心。楼内的供电、供水和采暖均采用了先进的智能化方式,用量可由自己控制;宽带入户,有可视对讲装置,室内玻璃为双层中空玻璃,门窗则为外钢内木工艺,融合了美观与实用功能。小区坐落在城市繁华区,交通便利,商店云集,毗邻公园,闹中取静。

(安民)



# 洛阳社区 洛阳人的网上家园



BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过**30万** 日均页面点击量超过**6万**