

# 房价逐渐回归理性 2012年“抄底”买房全攻略

房地产调控以来,效果已经逐渐显现。随着调控的继续深入,开发商还将面临更加艰难的融资困境,而在后有保障房的追兵下,房地产开发商承受的压力势必会进一步加大。不管开发商愿意与否,整体而言房价进入下行通道已经是大势所趋,那么,在房价回归理性的过程中,哪些房子会率先降价呢?

## 地王身边的成品房

原因之一,地王出现让存量地存量房重新评估,以新房价换价来获得更高的售价;

原因之二,地王旁边的房子会因为地王的出现,重新定位,带动豪宅类似的档次提升,但实质并没有提升,价格反而上去了;

原因之三,地王出现后区域品质档次提升后,成品房装修标准水涨船高,其中装修成本部分最易贬值;

原因之四,地王的出现与城市未来规划发展有关联,开发商出手重的区域都是城市的中心或交通要地,前景与钱景相互作用后才产生必欲得之而后快的地王,而毗邻楼盘会将该地王产生的诸多背景转化为涨价基因,从而将未来透支到房价中;

原因之五,地王往往与规模与配套挂钩,周边楼盘极可能将该地王可能的配套纳入考虑范围而计价。

## 高房价时期的高层塔楼

早期的商品房现在看来都是精品,因为他们密度、高度、覆盖率与绿地率方面与现如今的高档商品房指标类似甚至超过。

产生于高房价时期的塔楼则类似建筑垃圾,完全是为了稀释楼面成本与提高利润所为,并不是开发商基于用地效率以及提高集约程度所做出的。

而在房价高涨时期,房子的投资功能被无限夸大而其品质内涵与其他与升值相关的因素没有被投资者所考虑或考虑不全,由此决定在房价普跌时期这些房子面临出手难而宜居性差,出手完全受制于价格因素等不利方面,从而导致这类房子易出现贬值或相对性贬值。



(资料图片)

## 投资性公寓

这是指违规销售的一类产权式物业,基于高房价,开发商对这类产品均开出了较丰厚的回报,用以带动房子销售。现在看来,投资人是赚了,开发商是赚了,但有一个基本前提,就是房价会随着地价上涨或地段而升值,一旦出现普跌的情形,投资回报从哪儿来?

商业入驻者可以放弃装修投入与前期形象费用选择退出,但承诺与投资者的现实回报的基本信托却成了空中楼阁,自然受损面相当大。

## 一线城市郊区房领“跌”

既然是回归理性,那些价格和价值严重背离的楼盘势必会最先遭到纠正,一线城市郊区房正是其中最明显的代表。

## 二手房大户型先“摔”

与实力雄厚的开发商相比,二手房房主力量显得单薄得多,因而对楼市调控也显得尤为敏感。相比之下,开发商更有条件“死扛”

硬撑”,况且可以采取各种措施促进销售,而一旦不堪重负,二手房只有降价一条路可走,价格因此容易松动。

二手房中的大户型房会率先降价,在历次房产调控中大户型受的影响都很大。有能力购置大户型的置业者一般都是改善型需求,而在此次楼市调控中,改善型需求倍受打击。(据新华网)

## 相关链接

### “抄底”团购手册

- 1.买品牌房有质量保证。在目前调控政策趋严的背景下,要是价格相差不大的话,买品牌房企更有产品质量和物业服务保证。
- 2.公交沿线物业成长性高。可选择站点远端附近的楼盘,价格更低,但出行成本影响不大。
- 3.年轻人买配套完善的小户型。年轻人可选择购置位于核心地段配套相对完善的中小户型,这样可以节约交通成本和时间成本。
- 4.考虑户型的实用性,户型方正实用,设计合理,可减少浪费空间,性价比更高。

## 春节前置业三大理由

想买房子的人总是最关心买房时机。不少人考虑:现在下手买了房子,过段时间价格又降下来岂不亏了?如果现在不买,在等待观望的过程中房价扭头涨上去了,那不也亏了?因此,专家建议你:该出手的时候就出手!他们认为春节前买房有值得出手的三大理由。

### 楼市下跌接近尾声

临近春节的时候,特别是房企,会面临一些很现实的问题。无论是银行贷款还是工程款,都要倒逼开发商尽量多地卖房。

同时,一些开发商新年伊始就崩紧了卖房的弦,把销售任务压得很重,这也会倒逼出大力度的优惠和促销。

### 节前优惠多于节后

而过年过节万象更新,新的开始,房企会有新的规划,节前所遇到的问题到那个时候已经不成问题了。到时候房价怎么变,现在谁都不知道。一位业内人士称,春节后开发商的主动权会更大,尽管说涨价不太可能,但是节前所实行的优惠很可能会没有或少。因此,购房者要是等到春节后再买房,就有可能错过一些节前的优惠。

### 开发商“过冬”购房者过年

与往年不一样的是,今年的楼市局势十分明确——那就是开发商“过冬”。现在唯一不确定的是这个冬天会有多长。

2008年的金融危机促使国内放松了对当时地产行业的调控,但这一次地产行业不会再有这样的幸运。业内人士表示,不要奢望“08式馅饼”,即便未来政策会松绑,也不可能再现2008年那么猛的救市行动。但开发商过冬,对于购房者来说就是过年。开发商的“危”,正是买房者的“机”。

其次,根据楼市多年的惯例或规律,房价的最低点通常会在春节前出现。因此,春节前是买房的良机。(双庆)



## 洛阳人,看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

