

新政·置业

进入“混沌期”如何置业有妙招

首次购买自住房要谨慎,投资客要细分每种物业的发展周期

“我经历过低迷,也经历了疯狂,原以为买房已是游刃有余的事情,没想到接连而至的新政又让我陷入‘买与不买’的困惑。”有网友发帖表示。其实如何解决这个哈姆雷特式的问题,关键在于能否对市场及青睐的产品作出准确的评判和评估。 瞭报记者 王亚平

“首次置业的权利要用好”

二套房贷首付提高,也在变相地建议购房者要珍惜自己的首次置业权利

此轮楼市调控始于房贷新政,其被誉为“稳、准、狠”的特点,从当前看,的确起到了遏制投资、抑制房价过快上涨的功效。新政对首次置业及二次置业关于首付款的规定也在变相地建议购房者要珍惜自己的首次置业权利。

“新政之后,首次置业90平方米以下的房源是20%的首付,二次置业就变成了50%,这个差额是很大的,大多数购房者的第一套房子用途大都为过渡,所以在购买时就要多考虑自己财富的增长速度与需要过渡的周期。”一位李姓业内专家介绍。

近两年,小户型尤其是三四十平方米的一房一厅极受消费者青睐,低首付、低月供让人们几乎感受不到压力,此类产品的过渡性功能被广泛采用,待成家结婚时再考虑购买两居或三居。

现如今,首次置业的消费者或许就要谨慎考虑首套房的面积选择了。“去年我刚住进自己的一室一厅,最近一直在考虑买套婚房,可二套房首付比例提高后,我的买房资金就缺了一大块。”市民赵辉坦言,此次楼市调控让他既高兴又苦恼。

房贷新政出台后,如赵辉这般需求的市民不在少数,“可能原来是一种过渡性的购买,而现在则慢慢会转向终端置业。比如,已有一套小户型的购房者,新政出来以后要考虑尽量买小三房,为避免过渡的时间较长,首次购买的客户一定要谨慎使用自己首次的权利。”该专家强调说。

除此之外,在市场调整期,购房者还应当考虑项目的抗风险能力,应从地段、价格、交通、配套、产品、品牌等多个方面作详细比较,根据自身的家庭情况,比如单身、两口、三口、多代同堂来选择自己的楼盘。

新政对二次置业的客户群体提高了首付门槛,房贷利率也有所上调,购房者须对自身资金和月供偿还能力作以预判,同时作为改善性需求,应更为注重产品带来的附加值,包括生活方式、生活品质、身份象征等方面。

实力投资客可转投商业地产

4月份郑州市非住宅类产品的销量超过了2、3月份的销量之和

有人曾这样分析说:“炒高房价的主要有三个主体:开发商、炒房客和恐慌性购房者。”调控政策的出台,特别是如北京一般严厉的地方新政,直接隔离了相当一部分投资需求。但在理财方式相对缺乏的当下,依然有不少实力雄厚的市民将投资房地产作为首选的增值保值方式。

“股市和楼市是我比较常用的投资途径,但股市跌跌不休,财富明显缩水,尽管楼市正在历史上最严重的调控,我认为从长远看,房地产行业还有较大的发展空间,因此我还是倾向于买房置业以实现财富保值。”一位IT业私企负责人分析说。

毋庸置疑的是,经历过此次调控后,投资房地产不会很快就实现大额利润,甚至在短时间内有可能出现有一些下浮的情况,但是,长期来看还是向好的,作为长线投资是一个很好的选择。

对此,有专家建议说:“投资客户选择房产的首要因素是要处于房地产行业的发展期,只要未来的发展空间是较大的,无需太在意眼下的波动;其次要细分每种物业的发展周期,预判未来的发展趋势来进行长线的投资。”

二套房政策使住宅、商业物业有着相同的投资条件,首付均是50%,市民可以就同样的投入成本与各自的回报率作比后予以选择。

该专家表示:“目前,全国市场呈现下浮的迹象,但是高端豪宅市场以及商业的市场反而是逆势上扬的,多个城市豪宅的市场成交量和价格都有所上升,而且成交率有所加快。本次新政对于住宅市场来说影响比较大,对商业地产反而是没有调控的,所以有投资需求的市民,可以将目标选定在商业地产。”

根据某房地产机构监控的数据显示,4月份郑州市非住宅类产品的销量超过了2、3月份的销量之和,这是新政后的一个显著变化,此变化也证明商业地产越来越得到投资客的青睐。



sina.com.cn/WANGYAPING

[订阅] [手机订阅]

my life

记者BLOG

文 | 图片 | 关于我

旧城改造,我的生活之变

年后的一天,出门到菜场买菜,发现那家常光顾的化妆品小店在做促销,自此得知,商业地产巨头大连万达要在此建商业中心了,一时间,内心充心惊喜。

作为中国商业地产界的“鼻祖级”企业,“每一个万达广场,每一个城市中心”的口号业内皆知。我不禁畅想起未来的生活:物业升值、房租上涨、购物现代便捷……

然而又如每一次蝶变必将伴随着阵痛,没高兴几天,我惯有的生活模式就被打乱。

漓江温泉进入拆迁阶段,每天玻璃被敲响的声音刺耳聒噪,物品齐全的菜市场顿时变得空无一人,有着可爱衣裳的小店也都关门移址……

生活空间被改变,那些昔日的小幸福也不见了踪影。我再也没找到与菜市场那家一样好吃的豆腐,专门从老家带过来的排骨料也没有可以用武的地方。这个夏天,我也不能再像以往一样有了兴致便提着东西就到隔壁去游泳。

有些东西常常存在,感觉不到它的特殊与必须,一旦失去,却倍感不适。

从2009年初搬到小家,每天上下班都会从漓江温泉门前经过,晚饭后散步也惯于从院内穿过。如今这里已竖起了高高的隔离板,浅蓝的池水、快乐地游动都已经成为温暖的记忆。

这个周六的早上,我终于下定决心去超市购物,再也不能忍受因环境改变而导致的清汤寡水的生活,冰箱内空无一物,再巧的妇人也很难做出好吃的食物。

出门前已经作好决定,坐BRT到帝湖花园的华润万家采购,出了门,脚步却还是不听使唤地迈向了熟悉的大学路,这才发现原来往南拆迁了好大一块地方,路上骑车的行人不时驻足观看正在拆迁的楼房,或许这里曾经也是他们的家,因为城市要发展,旧城换新颜,不得不打破他们的生活习惯和空间。

近几年,郑州的旧城改造轰轰烈烈,已经改造好的有燕庄、关虎屯等,正在改造的也有

小李庄、齐礼闫等。很庆幸,我能成为郑州城市变迁的见证者,而同时,那些不尽如人意的新面貌让人迷茫。

曾经为了追溯一个城中村的历史文脉,我和同事专程到南郊的某敬老院采访搬出该村的老人,至今仍清晰记得他们对于改造的殷切希望、满脸的喜悦与期盼。现如今,耳边却经常听到有朋友提到个别已经换了新颜的城中村项目,“生活在钢筋水泥的城市里,原有的生存状态已经被改变了”。

其实,生活方式、节奏被打乱并不可怕,我们还可以重新梳理,无非比以往消耗更多的时间成本;但是假若耐心地等待换来的是对人居的漠视,这大抵将成为城市化发展的“缺失”。

如果说以前的我只是旁观者,这次已然转化为亲历者,不知道开发商会在这里构筑怎样的未来,我只能内心充满欣喜地盼望。唯愿今天所有的牺牲都是值得的,阵痛过后真的能换来重生!

王亚平

设施完善 功能齐全 环境幽雅 帝湖花园成立政协之家

近日,帝湖花园政协委员之家在中原区政协委员卢利军同志的倡导与努力下正式挂牌成立。帝湖花园政协委员之家的成立,为政协委员们零距离接近基层居民、倾听民意、反映民情、发挥政协参政议政、民主监督作用提供了便捷通道,也为各级政协组织和政协委员交流沟通,更好地履行政治协商、民主监督、参政议政职能创造了良好条件。

人民政协是中国人民爱国统一战线的组织,是中国共产党领导的多党合作和政治协商的重要机构。人民政协自1949年创立至今,在团结全国各族人民,巩固人民民主政权,促进国民经济发展、社会建设、发展统一战线等方面发挥了重要作用。此次,帝湖花园为了响应广大社区居民和商户的强烈呼吁,建立起与居民、商户“心连心”的政协之家,便捷了社区居民了解国家政策,参政议政的渠道,也把政协委员带到了居民身边。

帝湖花园政协委员之家位于帝湖花园主干道王府大街,位置优越,环境优美;集“参政议政室”、“图书阅览室”、“多媒体会议室”、“委员专家工作室”、“娱乐休闲室”等为一体,完善的设施,齐全的功能,幽雅的环境,使之成为中原区为数不多的政协委员高档活动中心。

帝湖花园“委员之家”的建立使得政协委员们从此有了自己的家,改变了以往活动没场地、到处找地方的尴尬局面,轻松愉快的环境不仅使委员们增强了光荣感和自豪感,而且为开展学习交流、反映社情民意、搞好调查研究提供了坚强有力的保障,为委员更好地发挥作用,沟通联系群众架起了连心桥。

贾彭斌