



经过了夏的困惑、秋的萧瑟、冬的寂寥，屡经考验、愈发成熟的中原楼市正酝酿着一场变局，而这场变局下，2012年的春天不仅孕育着新的希望，也收获着难得的机遇。

这个机遇，源于政府关于“满足首次购房家庭的贷款需求”、源于“落实差别化住房信贷”等政策的保驾护航；也来源于房企们越来越亲民的营销手段和越来越务实的开发理念。这时候，在“史上最严苛的调控”持续一年多，市场已经转化为买方市场的今天，刚需置业者的春天已经悄然来到。

然而，记者发现，市场上的一些置业趋势还是让他们很纠结。那么，我们就替您把脉市场，做一回置业参谋好了。 记者 王磊

楼市进入买方市场 刚需置业者的春天已然来到 “上帝”有点烦 新趋势下有哪些买房新经？

我们替您把脉市场，做您的置业参谋

纠结一

现在“抄底”行不行？

面对琳琅满目的楼盘优惠，不少购房者发出“没有最低，只有更低”的呼声，对于“逢低抄底”的他们而言，啥时候出手真是件难为事儿。

置业故事：刘畅是个公司白领，婚期临近了他正准备购置婚房，去市场转悠了半年多，最近搜集了“一箩筐的优惠”，可他竟然还不知道该何时出手，挑花了眼的他向记者求助，“最近房价还会跌吗？半年后购房会不会更便宜？”

专家把脉：业内人士指出，对于自住买家而言，何时买房都一样。虽然楼市已进入下跌通道，但对于购房者而言，没有最低的房价，只有最合适的房子。

置业参谋：如果经济条件允许，感觉价格自己能承受，就应该果断出手。因为对于很多购房者而言，未必能把握住恰当的“超低”时机，倘若错过了合适的房源就得不偿失了。随着金融政策的放宽和刚性需求人群购买力的逐步释放，房地产市场正在慢慢复苏，房价下降的趋势可能会越来越小，购房者因根据自身经济实力和需求量力而行。

纠结二

选大两房还是小三房？

几年前，紧凑户型还是个时髦玩意儿。可如今经历了调控的洗礼，“瘦身”成功的小三房成了市场热捧的“香饽饽”。面对传统舒适的大两房和实用紧凑的小三房，不少购房者又纠结了。

置业故事：一直住在西郊老家属院的牛牛最近刚生完宝宝，家里添丁添口，两边的父母得经常来照看，这一来，一室一厅的老房子变得捉襟见肘，她和老公盘算着换个90平方米的房子，究竟是选宽敞点的大两房，还是换个紧凑又实用的小三房呢？叫两口子愁坏了。

专家把脉：业内人士指出，在限购政策背景下，开发商为迎合市场需求，有意增大了90平方米左右产品的比重。为了增强竞争力，80、90平方米设计出的小三房在郑州市市场上很

普遍，一般情况下，小三房面积不大，总价不高，但功能齐全，很实用。

置业参谋：随着人们置业观念的改变，紧凑户型越来越受到欢迎，紧凑小三房成为市场上的主力户型，深受年轻置业者的钟爱。对于牛牛而言，宝宝还小需要家人的照看，小三房不仅能满足“大家庭”的居住要求，而且宝宝长大后也能拥有属于自己的房间，多出来的房间不仅可以做客房，还可以做储物间使用。不仅如此，今后小三房也更容易出手。

纠结三

限购了郊区置业咋样？

随着郑州版“限购令”的落地，已有两套住房的本地人不能再买房，外地人在郑州只能买一套住房。于是，很多人不得不把眼光放得更远，郊区置业成为一种新的时尚，但对于更多人而言，在郊区安家还是挺让人顾虑的。

置业故事：老杨是位职业经理人，事业有成的他迷恋上一种闲适的慢生活，而买房就是实现这一梦想的基础。由于楼市限购，他不得不选择郊区的大盘。在反复比较中，他发现郊区度假型物业不仅便宜，而且宜居。

专家把脉：限购令的出台，房地产开发的优势已从城内向外分流，楼市新格局已经凸显，一场楼市的重新洗牌已然上演。除了政策层面的影响，面对市区土地日趋减少、拿地日渐困难、开发

成本居高不下的局面，开发商早已把目光瞄准了这个日趋完善的市场。

置业参谋：由于交通网络的日渐发达，郊区与市区的界限已经变得模糊。对于刚需客户而言，可以选择那些位于郊区与市区接合部的郊区楼盘，不仅价格相对较低，而且城市配套和交通都很便利。而对于投资者而言，可以选择自然景观更为优越的郊区大盘，开发商的品牌实力很重要，楼盘整体品质更高，升值前景会更好，稍微远一点也没有关系。

纠结四

哪儿买房保值增值？

房子是一辈子消费的最“大件儿”，所以“买涨”心理在所难免，面对看不透的楼市形势，不少购房者生怕买房遭“打眼”，于是，在哪儿买房能保值增值成为人们最关注的事儿。

置业故事：小赵夫妻俩来郑州3年多了，没房的他们就像一只没有脚的鸟儿，永远飞着无法停歇。如今他们攒了些首付款，倾向于选择位置稍偏、交通便利的城市近郊生活，他们告诉记者，挣钱不容易，买了房子可千万别降价了。

专家把脉：交通便利的近郊区域向来是物业保值增值的黄金宝地，如果这里有地铁经过，那么地铁的快速性和通达性，将使城市的地段概念进一步弱化，相邻等级区域楼盘价格也将更加接近。

置业参谋：BRT沿线、地铁附近的项目保值增值效果向来都比较好。对于小赵夫妻而

言，地铁等轨道交通的便利通达性好不仅可以提升效率，还能减少成本，因此，近郊地铁沿线楼盘是他们最佳的选择。此外，品牌地产项目和优质的物业服务也是他们应该酌情考虑的，这些都是房子保值增值的关键。

