

2011年十届国际十一强大赛【房产卷】
刚需置业报告

市场篇

五类人如何买房置业

根据需求 量力而行

受系列调控政策影响,目前十堰房价的上涨趋势已得到有效控制。因此,在金九银十开发商大力促销的情形下,消费者可根据自身实际考虑出手。不同需求的购房者该如何置业?记者采访了有关业内人士。

■记者 毛以国



婚房族置业：“先小后大”逐步来

在交往了7年之后,李先生和女友目前已经步入了商讨结婚大计的阶段。现在他们主要的问题就是房子,李先生希望一步到位,购买一套120平米左右的三房;但是女友认为这样经济压力太大,希望先购置一套面积适中的两房,待日后经济实力加强后再进行置业升级。因意见不统一,目前双方的购房计划暂

时搁置。

对此,市联合房地产公司总经理万峰建议,考虑到自身经济能力和结婚前后的各种开销,首次置业的新婚夫妇,婚房的选择可以根据收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘和户型。如果没有坚实的经济基础,那么培养有梯度的消费观很重要。不必一买房就是三

室两厅,要求一步到位,而应该从自己的实际情况出发,认真规划,先以能满足基本的居住需求为主,避免出现不必要的额外负担。对于这类人群,万峰建议,婚房应该首选面积适中、总价较低的房屋,或者是距市中心有段距离但交通较便利的近郊区域买房,在价格上要相对较低。

改善型置业：精挑细选看品质

随着孩子的逐渐长大和经济条件的宽裕,市民张先生经过考虑决定购买一套大点的房子改善居住环境。在目前的楼市行情下,大户型的房子总价不菲,最近张先生一直在城区各在售楼盘售楼处转悠,希望能相中一套价格合适、品质优异的房子。

万峰指出,对于改善型置业者,现在第一注重的已经不是价格了,而是产品品质、物业服务。所以,类似张先生这样的购房者应该从房子的品质、交通、价格、地段、环境等因素综合考虑,选择一套高品质的房子。一定要把握准,不

满意宁可不要。

关于付款方式,万峰认为,在当前的楼市环境下,如果有现金流需求,那么还是贷款买房比较合适,这样可以留出资金去赚更多的钱。实际上,在改善型置业者中,一次性付款的并不多见,有70%以上都是选择按揭。如果按揭的话,选择公积金贷款买房是不错的选择,“现在银行对个人商业贷款的审批越来越严苛,用公积金贷款能省不少。”万峰说。

当然,在银行信贷紧缩,各楼盘一次性付款优惠幅度较大的情况下,如果

考虑到“付款方式的折扣”和“想省下贷款多付的利息”,购房者可结合自身的经济条件,选择一次性付款。譬如在城区购买一套面积为100平方米的住宅,按单价7000元计算,总价为70万元。若一次性付款,开发商给予3%的优惠,那么仅这一项就可以节省2.1万元的购房支出。反之计算商贷所产生的利息支出,按首付三成、贷款七成来算,购买该住宅需贷款49万元,期限为20年,按当前利率,需累计支付利息42万多元。这样算下来,一次性付款真是可以为购房者省下不少钱。



投资型置业：独辟蹊径选商铺

在当前楼市价格走势平稳,且短时间内不会出现大幅上涨的背景下,住宅基本上已经不具备投资价值。加上最近出台的调控政策,无论是提高首付和利率,还是“限购令”等,主要针对的都是住宅投资。因此,从业界的观点来看,目前,投资商铺的政策风险相对较小。如果能投资一套合适的商业地产项目,不失为一个不错的资产保值、增值选择。

面对本地商业地产良莠不齐的发展现状,投资商业地产如何规避风险?对此,中环世贸广场执行总监黄华给出了“五不选”的建议。

先天不足的商铺要谨慎投资。先天条件主要包括交通规划、城市消费水平和周边商业氛围等,这些都是在短期内

不可改变的因素;

对开发商实力和品牌有质疑的不要选。因为商业地产对资金要求高,对专业整合能力要求强。投资之前,一定要考虑开发商实力与品牌的综合能力,最主要的是考虑其有无同类产品的成功项目;

经营管理跟不上的不要选。商业地产后续经营是最关键的环节,在不成熟的营销链中,开发商与投资者之间只是简单的售卖关系,只要销售成交,开发商就万事大吉了。缺乏统一管理、统一经营、统一政策,对市场放任自流,必然造成经营困难;

定位模糊不清的不要选。每个商圈都有其合适的商业定位,就像鱼和水的关系一样,如果定位脱离了当地消费水平与商圈特点,项目是很难做起来;

投资回报低与风险高的不要选。购买商业地产的最终目的是通过租赁实现利润收益不断增值,判断回报的最有效方式,是看租金收入是否能尽快收回前期投入。

同时,黄华指出,考察商铺是否具有投资价值,可以看看其2、3层的销售和经营情况,销售和经营得好就值得投资;对于2、3层以上的商铺,还要注意用挑剔的眼光看通道设计和公共部分动线设计,谨慎投资。至于价格方面,通常来说,临街商铺价格为所在楼栋住宅或者相邻住宅的3-5倍,投资者可以此为参考。黄华还提醒,商铺从开始销售、招商到经营比较成熟需要3年,投资者需有心理准备,勿操之过急。

(下转 C17 版)

