

专家观点: 频繁换房不划算

## 限购令下“一步到位”渐成趋势

“一次机会”,不管是刚需人群的首次置业,还是改善型人群的升级换房,可谓是各自的第一次和最后一次置业筹码,显得相当珍贵。

细心的人们发现,周围朋友的住房消费观念因“住宅限购”在悄然发生变化。过去青睐小户型的消费者开始打退堂鼓,“一步到位”买个大型;改善性消费者因为不仅仅要考虑“大一些面积、多一个房间”那么简单而细心对比。

业内专家认为,限购令下,下单机会减少,避免换房几率,“一步到位”置业理念显得更为经济。

## ■ 频繁换房不划算

近期正在为明年结婚做准备的小姜,他打算靠自己购买一套市区9000元/平米左右,60平方米小户型房子先过渡,等将来有了孩子再换房。了解到小姜目前较为宽裕的家庭状况,合富辉煌济南公司的高级经理张涛则建议他购买100多平方米的三房,因为频繁换房反倒不划算。

张涛给小姜算了一笔账,以一套120平方米售价100万元的房子分别按照首次置业和二次置业贷款30年为例来对比。首次置业购买100万的房子,首付30万元,还款总额约为146万元(其中还款的利息总额约为76万元),契税

1.5万元(首次置业90平方米以上,144平方米以下的契税税率为1.5%),购房支出的总价需要180万元。

而按照二次置业,首付就要60万元,按照基准利率1.1倍计息,贷款总额达到100多万元(其中还款的利息总额约为60万元),契税3万元(二套房契税税率全部调整为3%)。再加上首次置业的购房成本(仅包括买第一套房时的契税、手续费、银行利息、装修等费用)至少也要30多万元,如果再计算数年后二次置业的房价上涨因素,如此购房支出的总价就已经远超200万元,这对于小姜来说压力可想而知。

即使不算总支出,仅二次购

房时的60万靠上的支出,小姜在近几年根本也支付不起,届时只会让自己再次陷入购房的烦恼漩涡,甚至可能无法购买。所以小姜最终决定拿30万做首付,购买120平方米的房子。

## ■ 关注城市新区

## 轻松实现“一步到位”

张涛认为,如果买房条件允许的话,“一步到位”购房是不错的选择。尤其是购买第一套住房的新婚家庭,结婚生子都是眼前的事情,至少应该选择一个未来5-8年内无需调整面积的住房。

另外,对于首次置业的刚需

人群,根据自身财力量力而行,对住房的区域不必过分苛求,不妨把眼光放远一些,选择距离稍远但交通便利的区域,特别是未来发展前景良好,配套设施逐步跟上的城市新兴区域。这样“一步到位”选择的大户型,生活与工作同样有保障。

目前,在济南西客站片区、唐冶新区、王舍人片区、泺口片区等一些新兴区域,随着实力强大的大型品牌房企,譬如恒大地产、北大资源、天鸿地产等开发企业的进驻,他们开发的楼盘具备“低总价,高品质,全配套”等优点,品质生活通过“一步到位”可以清爽实现。

(楼市记者 郭强)

房源面积大总价高

## 选择大户型应注意六要素

眼下房价居高不下,大户型产品因为面积大总价高,选择把关显得格外重要,为此记者采访了上海三益建筑设计有限公司的李南总监,从建筑设计的角度谈如何选择大户型。

李总监表示,首先来说大户型尤其是豪宅房间比较多,玄关、走道等也比较多,更容易浪费面积和空间,不如小户型能够精简到最小,这样在选择大户型尤其是选择超过200平米的大平层时,要注意房间内动线不要有交叉,房间门的开门方向是否合理,尽可能减少无效空间的存在。

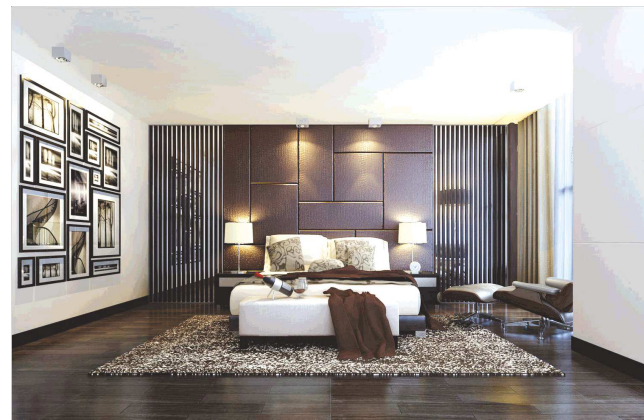
其次,选择大户型要注意动静分区,一般来说超过200平米的大户型,客厅要选择能够容纳5到10个人的空间,另外客人和主人的活动区要区分开来。

再次,选择大户型时要注意私密性,一般大户型尤其是超过200平方米的房子,一般会考虑佣人房,佣人房和主人的生活区域分开。一般来看主人的生活空间是电梯到客厅到卧室,而佣人的空间是货梯到佣人房再到厨房。此外,选择大户型时要尽量减少高差,尤其是减少选择错层的可能性,一般来说错层对老人孩子

来说不太方便,而且错层从建造成本来说更高,不推荐错层。

还有,选择大户型尤其是比较大面积的平层,主卧内选择卫生间尽量超过10平方米的,此外衣帽间离卫生间要有一定的距离,防止衣物发霉变质,如果再次升级的话,可以考虑其配上书房,如果再次升级的话,要考虑男主人卧室和女主人卧室分开。

最后,购买大户型要注意层高,尤其是200平米以上的房子,如果考虑到地暖和中央空调,加上吊灯和吊顶,3.1米以上的层高会更具舒适度。(楼市记者 刘万新)



**大户型看楼车周六发车**  
发车时间:周六(5月28日)  
发车地点:经十路大众报业集团院内  
报名电话:85196382、85196176

| 百米高层 | 一站式购物 | 伊顿双语幼儿园 | 6A 摩天写字楼 | 五星级酒店 | 二环东路 | 现房发售 |

二环东路 大树满庭 锦鲤入院

现房·1000元/m<sup>2</sup>最高优惠

大地锐城置业感恩月:特推20席特价房源,最高享1000元/平米优惠,珍贵席位逐日递减中……

► **大地锐城,标杆之城:** 大地锐城作为济南城市综合体的标杆之作,继2009年在全国性项目评选中夺得“中国城市综合体TOP20”之后,又一次在2010第五届中国商业地产 & 写字楼年会上获得“2010中国商业地产城市新地标”和“2010中国写字楼100强”两项大奖。► **大地锐城,聚合之城:** 大地锐城作为开济南地产理念之先的城市综合体项目,深得城市综合体的精髓,将城市综合体的灵魂理念贯穿于项目始终,就整个项目而言,大地锐城由锐城国际社区、锐城国际购物广场、锐城国际大厦、锐城国际酒店、伊顿国际双语幼儿园等多种业态。它将居住、购物、办公、酒店、娱乐和休闲融为一体,实现城市综合体特有的聚合魅力,相互依托,共同繁荣,打造引领时代前列的“城中之城”。► **大地锐城,活力之城:** 大地锐城商业可谓整座城市综合体中的“小城市综合体”,它不是一个单一的商业中心,除了购物功能,还有丰富的娱乐、休闲功能。整个商业中心分为地上五层、地下两层,地下为大型超市,同时拥有多层国际化橱窗式购物中心,而且拥有IMAX豪华电影院、真冰溜冰场、潮流电玩城等娱乐中心,同时水晶河畔树影婆娑,屋顶花园绿意盎然,休闲小店情致盎然,丰富多元的业态满足各层次人群的各种消费需求和心灵需求。► **大地锐城,成熟之城:** 大地锐城现房发售,其所处位置得天独厚。从交通上讲,周围分部了二环东路、花园路和工业南路三条主干道,交通发达;同时,这一区域位于高新开发区科技城片区,拥有留学人员创业园、齐鲁软件园等八大软件园区3000高新企业10万科技精英;周边高档住宅如群山连绵一般密集环绕;项目周边分布百年山大、省图书馆、百花公园、奥体中心和文博中心等众多独特优越的文化自然资源。成熟的城市配套;成熟的生活氛围;现房发售。► **大地锐城,科技之城:** 大地锐城处处体现着科技和人文理念的美好融合。智能电梯、智能身份识别系统、新风系统、24小时热水系统、山东首家智能用电试点项目、山东首家智能燃气试点项目……紧跟时代的发展需要,为未来发展预留空间。



大地锐城 济南的城市综合体

国际化公馆、国际化社区、国际化城市综合体,开启国际化全新人生。

开发商:山东三威置业有限公司 网址:www.cn-sddd.cn

售楼专线:

8890 7777

项目地址:济南·华能路38号(留学人员创业园南邻) 整合推广:丰源阁

