政策一波三折 “危”与“机”并存

刚需购房者何时出“牌”

自从房改以来，房地产市场经历了三次严厉的调控，涨跌起伏周而复始。依然有人在买与不买这个问题上纠结矛盾。有些购房者认为买房就像赌博，一旦押错了码，就会全盘皆输。买房子对于刚需更像是打一场牌，手中好牌不少，就看选择什么出牌套路。

牌局一:“套在山顶”的房蒸发了10多万

作为刚需一族的吴刚,今年春节过后,和未婚妻多方考察后,在省城南部看好一套90多平米的高层住宅,打算作为今后的婚房。单价8700元/平米,计算下来总价在78万元左右。赶在限购之前,在开发商的帮助下办理了房贷手续,吴刚心里一块石头终于落了地。但没多久,同一区域的某大型楼盘推出了7300元/平米左右的平价房,让他的心顿时颤颤悠悠。 怕什么来什么,不久后他购买的小区也推出了特价房,前后价格一对比,自己的房屋总价缩水近10多万。“听到这个消息就感觉自己的钱包被偷了一样,心里哇凉哇凉的”,吴刚告诉记者。

业内某专家表示,刚需一族是最庞大的购房群体,不论是已买房还是未买房的刚需购房者,都应当端正心态,购房自住无需过多讲求所谓的“投资价值”,早买房也意味着更多的选择机会。抄底是相对投资而讲,跟刚需关系较小,未来10年甚至更长时间刚需族换房几率较小,所以户型、交通、教育配套等条件更需要着重考虑。而且降价导致的减配、贷款折扣的提升、晚交付带来的租房成本等一系列的隐形成本,都需刚需族根据自己需求做出考量。

牌局二:机会可遇不可求

小刘当时也看中了南部的房子,但是由于房价较高,就没有出手。在他看来政策一步步推进,房价迟早会有松动。果不其然,特价房风潮席卷而来,小刘想都没想,立马赶到销售中心签下购房合同。“自己觉得该出手的时候不能手软,毕竟房子买来是为了自住,不能为了不可预知的降价一直在观望”,小刘说不管这房子还会不会降,他都觉得自己这张牌出的正确。

业内专家认为,降价其实是一件“危”“机”并存的事儿,对已买房者或许是危机,但对于还未购房的群体来说则是机会。遇见自己中意的房子,该出手时就出手的气魄其实是比较明智的。现在房价降了,购房者却犹豫了,买涨不买跌的心态呈现出来。在房价松动初期,房源较多,可选择余地较大,下手是一种机会;如果继续观望,好房子被提前挑走,余下的只能是价格低的“边角旮旯”。

牌局三:抄底需要勇气

2008年国家调控楼市出台了“六大政策”,并且央行百日内5次降息,当时市场一片“抄底”。娇女士从事房地产工作,她知道抄底时节买房是最为划算的。左右比较考量后,她以6300元/平的价格购置了燕山立交桥附件的一套住房。时隔三年,所购社区房价已翻番两倍,“这个位置这种户型,认为买得合适”,娇女士告诉记者。在萧条期里真正出手的人很少,这个时期最需要勇气,一味观望等待,买到的永远不是最便宜的房子。

铁腕的限购、限贷政策,使得房地产市场进行了一番洗涤。2011年也算是楼市调控年,年关将近,很多开发商都准备拿出系列优惠拼一拼,让观望的购房者能够出了这张牌。刚需购房者这时更需要勇气,根据自己的需求合理选择最优房源。

(楼市记者 郭强 马韶莹)

房源推荐

“起价”房:冬天的一缕阳光

连天的冬雨、气温的骤降，让泉城市民过早地感受到了济南初冬的寒冷。观望情绪浓厚的泉城楼市11月逆市加推，“起价”房便如同冬日里的暖阳，给过早入冬的齐鲁楼市带来些许温暖。本期记者搜罗楼盘起价房，以供购房者参考。

起价房楼盘一览表(部分)

项目名称	单价(元)	主力户型(平米)	项目位置	周边配套
恒大城	6625起价	100、108、131、148	历城区王舍人镇政府向西300米路南	伊顿国际双语幼儿园、小学及中学一站式教育配套、商场、超市、酒店、五星级多功能豪华会所
保利花园	6668起价	133-185	奥体圈经十东路建筑大学东邻	奥体中心场馆、省立医院、农业银行、商业街、移动联通营业厅、邮局
鲁能领秀城中央花园	7480起价	88-147	市中区二环南路,舜耕路延长线	40万平米的社区商业综合体、银座奥特莱斯,胜利大街小学、育英中学,省实验幼儿园
绿城百合花园	7999起价	90-140	绿城百合花园位于高新济南奥体中路与中林路交会处	拥有体育中心、四点半学校、老年颐乐学堂及步行商业街
道通山水泉城	5260起价	88-140	章丘明水新政务区西邻	银座购物广场、华联超市,章丘实验小学、实验中学、章丘四中、五中 ,三之三智能双语幼儿园
绿地国际花都	5999起价	85-135	槐荫区党杨路和刘长山路交会处	运动会所、大型购物超市、主题餐饮美食街,幼儿园、小学、中学一条龙教育体系
尚品清河	6900起价	95-170	泺安路18号 泺安路与济泺路交界处	泺口服装城、市立四院,金牛小学、56中、46中、28中、济南师范,近邻动物园、药山公园、黄河森林公园

(楼市记者 杜壮)

楼市情报站

原山九号定义济南豪宅

传世名居,臻品私藏

原山九号,济南旅游路纯别墅群,户户四五百平米,容积率仅为0.56,真正高端豪宅地域属性,尊享近一亩私家庭院,稀缺土地资源,身份不显自彰。鉴证家族兴盛发展,代代传承以志之。掌控土地带来绰余财富资本,实现土地价值最大化!

柏拉图在《理想国》写到:每个社会都分为天生的黄金之人,白银之人,和青铜之人。人之禀赋虽非天生,却深受周遭之潜移默化。特权的荣耀总是源于阶层的聚集,至尊原山,旅游路上半山真正豪门领地,成就绝对的阶层居住境界。真豪宅姿态演绎的是一种格调、一种质感、一种品位。

天工开物,大宅风韵

原山九号,三年磨砺,终将揭开神秘面纱,经典欧式唯美主义,致力于为贵胄家族建造有历史、有沉淀、经得起推敲的建筑,精工细琢,直面鉴赏家挑剔的眼光!

原山九号建筑随山势自由生长,造就得天独厚的自然居住氛围。采纳工艺考究、历史悠久的显赫品牌,天然石材干挂的外墙、昂扬挺拔的屋檐、精雕细琢的露台阑干,凝练而庄重,璀璨华美名仕风范,足以匹配真豪宅风度。

9米超大开间,挑高6.4米,270度观景餐厅,独创L型观景卧室,户户层层多露台多阳台,大宅气魄,收纵开阖,唯有大空间才足以匹配阁下非凡气度。

建筑的本意在于居住,居住的本意在于生活的写意。独栋造型,恢弘大气,以欧式宫廷建筑的象征,处处弥漫皇家贵族气息。原山九号,以壮阔格局成就家族城堡,私享半山豪门领地,领略空间与建筑、建筑与人文的内化为一,无需浮华装饰,足以博君独宠!

恒大城精装引领置业潮流

随着房地产业不断发展，精装房成为一种趋势，它是住宅产业化成熟的一个标志，也是人居住宅品质的一次质的飞跃。精装房与毛坯房在当今房市中并存,各有各的特色,作为消费者的您会选择哪个?

小张大学毕业结婚后一直与父母住在一起。他在某个社区买了一套毛坯的二居室，为了能把自己的家装修成自己喜欢的风格，也为了能尽早入住，小张从此踏上了漫长的装修之路。选择装修公司、各种材料的选购就耗费了他大量的精力。随后装修工程又需时时亲自操心。当初想着是买毛坯便宜，可一算下来装修花费更多。装修完毕正赶上妻子怀孕，刚装的新房也不能马上入住。小张怨道：“本来以为毛坯便宜，自己装修的话想装什么风格就装什么风格，可是算下来，不仅没省钱，还搞得心力憔悴！”

同学慧丽听着小张的抱怨，说道“幸好我买的是精装房啊，在买房之前我就决定必须精装，而且要很精！经过四处挑选，我最终选定了恒大城。当时第一眼看到恒大的精装样板房，就马上被她欧陆新古典主义的风格吸引了，当下决定就是它了。”慧丽觉得上班族没有时间和精力来装修，父母年纪大了，也无法承担这个重任，直接购买精装房，省时省力还划算。对于恒大城，慧丽认可其严格的装修标准，性价比着实很高。从事设计工作的慧丽深知现在“重装饰轻装修”的装修潮流，精装房的装修风格也不是千篇一律。恒大城的精装修风格简约，给业主们留有足够的个性化装饰空间，只要用不同家具和装饰品的点缀，同样可以彰显个人特色。

慧丽说，她买恒大城精装房还有一层考虑，那就是性价比和资金周转。恒大城的精装房价格和周边毛坯房价格差不多，性价比非常高。另外，购买精装房可以把装修款融到首付款里，相当于首付30%装修款，其他70%由银行按揭。

相关链接：作为一家布局全国的大型开发商，恒大地产始终坚持精品战略，将9A精装修体系严格的融入施工设计中，从源头保证精装品质。绿色环保、避免浪费；提高效率、节省金钱；消除隐患、保障利益；周转资金、性价比高；体现实力、品牌卓越，这就是恒大城9A精装的5大优势。

价值央区成就国际商务

城市央区是一个城市的功能高度复合的核心，它的经济、产业等特质，正泛化成为全球经济背景下城市中央商务区的一致标准。

对任何一个企业来说，城市央区成熟的商务氛围，是企业的全面提升不可或缺的条件，也是企业与国际接轨的中转站，作为承载央区高档商务的写字楼，要担起“城市中央理想”的重大责任，满足大型企业扼守中心区交通要塞，享有城市政治、经济优势的优先辐射、率先联动全球资源的需求。

华强国际中心以先锋者的睿识卓见，以鼎级写字楼的世界标准，打造环渤海领袖商务地标。160米建筑海拔，创造山大路商务片区第一高度；3.9米层高，宽敞开阔的商务空间，承载领袖豁然胸襟；17.5米挑高超豪华大堂，创建奢华气派的第一视觉，着陆世界级企业商务理想。10部高速电梯，将每秒时间转化为资本，领袖商务，极速通达。近2000个停车位的鼎级配套最大程度解决停车问题，成为济南普通写字楼不可企及的领袖高度。华强国际中心110—1955㎡央区写字楼公开发售，38—60㎡商铺化公寓全城热销。