

市场的变化总会让人措手不及，首置刚需、改善型刚需及投资购房等不同类型的购房者如何把握购房时机，如何选择房源成为楼市的重点课题。

买房方法论:置业可以更简单



踏入金秋九月,金九银十房地产旺季来袭,下周又有齐鲁秋季房展会助力,二十几家房企携手参展,推出众多优惠,省城楼市再次热闹起来。首置刚需、改善型需求及投资购房等不同类型的购房者如何把握购房时机,如何选择房源成为楼市的重点课题。

方法1 量力而行不盲目

案例:月平均工资为5000元的陈先生终于买房了,虽然面积不大,但对于单身的他来说已经足够了。在济南工作6年,攒够了近20万元的首付。一开始家人劝他买小三房,这样以后成家也不用再换房子。但由于资金有限,考虑到以后的月供压力及生活成本,他在花园路东买了一间小公寓。楼盘周边有到单位的直达公交车,生活配套也较为成熟。既满足了他目前的需求,又控制了总价。

支招:刚性需求在自己能力范围内买房都是合适的。首次置业,买房不仅要考虑到生活的舒适性、

房子的实用性,还要考虑自己的承受能力。虽说现在限购之下,不少人倡导一步到位,但一步到位也要看自己的能力。要根据房屋月供款与税前月总收入的比率来看,一般月供款不应超过月总收入的25%—30%,高于这个比率,就先买个小房过渡,等资金积累到一定的程度,然后再换大房,这样也不失为一种好的置业计划。

方法2 一步到位看长远

案例:“如今政策越来越严了,以后买二套房压力会更大。反正是自己住,干脆买个小户型,省得以后小房换大房的麻烦。”在舜兴东方项目

看房的莫先生表示,虽然当前买房只有他跟妻子两人居住,但考虑到以后会有小孩,父母偶尔会来济南小住,最后决定一步到位买四房。在这种情况下,这类首次置业者往往会追求一步到位买大房。

支招:政策的约束给首次置业人群的买房目标带来了变化,因考虑到未来换房买二套房的首付压力和利率问题,这类人群大多考虑干脆一步到位。但一步到位也要慎重考虑,按照总价选择适合自己的户型和地段。一般一步到位总房款较高,大多都超过100万,这类群体可以选择市中心高档区域的120平方米的舒适两房和实用三房,也可以选择新兴区域的130多平方米的舒适三房,或城郊140—160平方米的四房和五房,甚至是160平方米以上的楼中楼。一家老小共聚一处,享受天伦之乐。

方法3 卖了再买也可以

案例:购房者樊先生目前名下共有两套房产,其中有1套是市中心的房改房,还有一套位于高新区的120平方米左右的商品房。“现在有个流行词叫‘终极置业’,就是去买一套房子让自己住一辈子,周边各项配套和休闲娱乐设施都很完备,环境优美。”樊先生说:“我打算在旅游路沿线找一个社区,买一套面积在150—160平方米的新房。我想好了,可以把那套房改房卖掉,这样一来我就只有一套房子了,而且也有了购房资金。”

支招:很多改善型购房者由于

名下有2套房产而被限购,没法买新房子。这种情况,卖旧买新可以规避制约。济南限购令是按照家庭目前实际拥有的房产来认定的。若已将房产出售,不在该家庭名下,就可再新购房,照顾到了部分改善型需求的家庭。对于一些已有两套房及以上住宅,但还想改善居住的市民来说,卖掉一套甚至两套房来购买新房是一个比较好的做法。

方法4 城中不行就出城

案例:作为改善型兼投资者的刘女士,她买房的意向很明确,对买房区域、价格考虑都比较理想。她告诉记者,虽然经过几年的资金积累,手头有些松,但她还是将买房区域锁定在价格相对低的市郊。“即便在市中心买房我们也能对付,但关键是一定能满足我们的换房需求,最主要的是不能一下把钱全部花光,小孩上学、老人养老等家庭费用都等着我们。”根据家庭的实际情况,他们看好了唐冶新区,区域内房价价格基本在“6”字头,周边环境也不错,整体规划很完善。

支招:作为改善买房,手头资金相对刚需购房者稍微宽松,但买房也不能马虎。在买房前,要为自己做一份详细的预算,根据自己的实际能力,到相应的价位区域看房子。市中心总价和月供压力太大,可到近郊看看。现在济南市城市化建设进程日益加快,可选择一些目前市政规划比较先进的潜力区域。

(楼市记者 葛未斌)

紫金园·阳光海岸 潍坊一线海景别墅洋房
85折超低价 全省同步火爆热销中
9月盛大开盘,千人抢购阳光海岸!

80m²海景洋房均价2980元/m² 235m²联排别墅均价5500元/m² (折后价)



Sunshine Coast
Frontline seaview house
紫金园·阳光海岸

大学城、旅游区南北相依 / 国际学校、森林公园毗邻左右 / 40000m²景观园林 / 2000m²专属观澜会所 / 亲子乐园,喷泉广场

☎ 0536-8565666 开发商:潍坊阳光海岸置业有限公司

项目地址:潍坊滨海新区文昌路海锦街交汇处·欢乐海旅游区南邻 / 市区接待中心:潍坊新华路与玄武街交汇处西北角嘉年华广场1楼
本广告中涉及的文字、图片、数据等内容仅供参考,不作为房产买卖合同中的要约,一切以政府最后批文为准。最终解释权归开发商所有。准房预售证第00005042—5048号