



# 房租上涨 何不买房

网上曾经流行过一个西班牙《世界报》的段子:中国的高房价毁灭了年轻人爱情,也毁灭了年轻人想象力。他们本可以吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。现在,年轻人大学一毕业就成为中年人,为了柴米油盐精打细算……

尽管这个段子引发了许多人的共鸣,其中不乏李开复这样的微博大V,但是仍旧改变不了在中国没有房子的人着急买房的现状。原因有很多,比如房价一直稳定上涨,租房机制不完善,有房才有家的传统观念等等,不管何种原因,只要手里有了房子,才会有过上好日子的泰然自若。

## ■租房不如买房

“一个月前,房东打电话通知我每月又要涨300元的房租,每半年涨一次,已经涨到1800元。”小白领凌楠最近决定买房。毕业五年时间,凌楠一直租房住,用她自己的话说,租房子时遇到的房东和合租人所发生的故事足以让她写一部小说。

凌楠的单位在市中心,周边可以租的房子都是90年代末建的单位宿舍,一室一厅的公寓几乎没有,所以每次都要被迫当“二房东”,把另外的卧室租出去。“一旦合租的人不租了,我的压力就非常大,一边承受着高价房租,另一方面还要招租。”凌楠算了一笔账,现在一个月平均1200元的房租,一年要纯支出近15000元,十年之后没有任何回报。如果现在入手一套40平米



一室一厅的小公寓,单价在1万元左右,总价约40万,结婚后再买房,这套房子可以出租,用租金还贷,也可以卖掉,换成适合两人以上居住的房子。

“现在买房还有一个原因,就是这几年房价上涨太快,如果我一毕业就买套公寓,每平方米至少比现在便宜2000元。如果今年我不买房,恐怕几年之后房价更高。”凌楠最近一直在看房,为了上班便利,她更中意济南东部的房子,奥体西路的力高国际、经十路的鲁商国奥城、旅游路上的杰正山山山都在投资买房的考虑之内。

## ■先刚需后改善

在济南某楼盘售楼处,90平米左右的房子均价8700元/平方米,140平米左右的房子均价9600元,差价近1000元,正在咨询买房的李珂对此感到不理解,为何同一个楼盘,相距不远的两种户型在价格上有着这么大的价格差距。“因为我们的产品针

对的购房人群不同,定价也有所区别,其实在品质上是没有区别的。”售楼员解释到。

作为刚需一族的李珂,对于楼盘的定价非常认可,“因为现在房子对我们来说是必需品,手里没有多少积蓄,两室一厅的户型足以让我们在这座城市里安个家。”在买房的过程中,李珂也逐渐了解到,新楼盘里面刚需盘卖的比较好,比如相邻的保利华庭和万科城,开盘当日销售异常火爆,运气好的人才能选到自己中意的户型和楼层。在买房现场很容易被氛围,如果手里没有房子,心里就会发慌。

一般情况下,改善型的住房准现房较多,刚需盘以期房为主,2015年年底或是2016年才能交房。为此,李珂留意了一些刚需盘已经入住的情况,“刚需盘的特点比较明显,年轻人居多,密度也比较大。”他认为,90平米左右的两室一厅是个过渡,一旦家里人口发生变化,就必须换房。从刚需型住房逐步过渡到改善型住房,才能达到最终的置业目标。

## 找准定位 谨慎购房

### 区别得房率与使用率

买房的时候,购房者最关心一个数据,那就是得房率,因为这关系到以后房子的实用性,以及装修时候的施展空间。

得房率是从开发商角度计算的,指套内建筑面积与建筑面积之比,而使用率实际可以按照自己的设想来适当计量,有些户型设计存在“黑洞”,但在得房率计算时依然计入了。计算使用率主要就是能够利用的空间来与购买面积相比,甚至可以对框架进行必要更新后再来考虑是否买入。

另外,在购买的时候,一定要看户型图,如果有样板间的话,尽量看一下样板间,只有如此,你才能发现,房间里放了大床之后还能不能放衣柜,而不是在装修的时候追悔莫及。

### 做好延期交房的准备

结婚买房还要兼顾使用,所以一定得注意提前打量,以交房时间做打算,而不是买房时间。

一般来说,交房时间是很容易让购房者忽略的一个问题。通常情况下,在购买期房时,售楼员会告知购房者一个大概的交房时间,但由于工程进度会受到许多外在因素的影响,延期交房的事件时有发生。

所以,如果您选择购买期房作为婚房的话,那么一定要做好延期交房的准备,以免遭遇类似情况时措手不及。另外,在购房时还应该计算好装修时间。建议婚房置业者选择期房做婚房时,最好能把婚期安排在预计交房时间的9个月之后,以应对可能出现的各种突发情况。

### 交通、配套不能忽视

很多刚刚结婚的新人资金有限,买房、买车不能同步实现。如果离工作地点太远,交通上可能会造成一些不便。建议可适当兼顾双方上班时间成本、交通费用成本,同时考虑就近照顾父母。这样看来,那些距离新人单位、父母都比较近的位置是首选,而公交便捷或是有轨道交通的地点可作为考虑的重点。

在各档次的商业设施配套中,那些与生活直接相关的如菜市场、小餐馆等,才是新人需要首先关注的。购买时应考虑到入住后买东西有市场,看病有医院,孩子有托儿所、幼儿园,邮局、银行等基础生活配套也不可或缺。同时满足两代或三代人居住的婚房,应提前考虑未来孩子的上学及老人的就医问题,以就近、便利原则为主。至于其他配套,则不必好高骛远。

# 房价难预测 看中就出手

过去的3个多月时间里,借着开发商的促销政策,无论是从成交量还是成交面积来看,刚需产品,刚需户型都赢得了最大的市场份额。在刚刚结束的齐鲁秋季房展会上,刚需盘也比改善型楼盘更受购房者关注。

对于准备买房的刚需一族来说,挑选一套中意的好房子,有些原则必须要注意,比如价格要适中,配套要完善等。

## 房价涨跌难预测

上半年,在一家私企工作的张先生

终于买房了,楼盘在济南西部,每平方米7500元,因为年近30岁的他时刻面临着结婚的问题。笃信“中国楼市会崩盘”的他,从2007年毕业至今错过了一个又一个买房时机。盼着楼市崩盘而房价大降的他,不仅没赶上好时代,甚至也错过了最佳的入市时机。

在当下的房地产市场中,能够影响房价的主要因素有两个,一个是土地,另一个是货币。目前,由于受到“耕地红线”的限制,土地没有放开供应;另一方面,尽管目前我国实施稳健的货币政策,但从长远来看,通胀

压力将长期存在。房价终究会报复性上涨,还是下跌,普通购房者很难看明白。

## 准备好购房信息

对于刚需一族来说,购房的首要任务是寻找合适的房源,并具备一定的购房常识。所以,有必要及时了解房地产市场政策、法律法规、土地管理、开发商信息、产品和交易信息等,才能灵活应对多变的房地产市场,一般可以先着重挑几家自己比较满意的楼盘,再详细了解企业品牌、楼盘资料、物业管理等详细信息。

## 经济适用 量力而行

刚需群体多为年轻人,大部分人收入并不高,积蓄也相对较少,往往需要父母支援并且贷款才能买房。所以需要注意的是,除了买房的首付款外,婚房需求群体还需要支付接下来的装修、结婚费用等。因此在购房时一定要根据自己的经济情况做好预算,切忌盲目选择。建议年轻人在选择按揭贷款时,每月月供额度最好不要超过家庭月收入的30%,否则将会影响生活质量。

## 性价比是王道

对于刚需一族来说,尽管资金不足,但对于房子的要求还是很高的,比如说,对于户型的要求非常苛刻,既要时尚新颖,又要有足够的私密空间,那么新型复式结构和两居室结构都是不错的选择。

但是,不论是从经济角度看还是从使用方面来说,不勉强、不浪费是最好的选择。另外,很多人考虑到以后子女的需求,首次购婚房往往喜欢买面积大、房间多的户型,虽然看似目光长远,但是入住后往往会造成空间的浪费,同时存在贷款压力过大等负面影响。

