

看了20多个楼盘依旧难以取舍——

一个手持玫瑰者的心路历程

记者:什么时候开始有了买房的想法?

小米:谈恋爱谈了那么多年,该结婚了。现在结婚没有房子,就没有安全感。我们两个都不是济南本地人,落户、孩子上学等问题都需要房子解决。所以房子对于我们来说,很现实。而且房子总归要买,现在正好是计划的时候,就索性选择这时候买房了。

记者:开始买房后,感觉有什么和想象中不一样的地方?

小米:有太多不一样了。比如之前我想象中的户型,是南北通透的全明户型,可是到了很多楼盘才发现,这样的户型很大一部分都是给改善性购房者准备的大户型,很多刚需根本不可能买得起。又比如像我这样的购房者很讲究房子的功能性,可是楼盘的公摊基本都达到百分之二十以上,讲究功能性的三室产品很多都是100—110㎡,很少有90㎡的小三室产品,因此我们的预计购房数额支出也不停地在增多。还有像容积率、物业、配套教育等问题,在买房之前根本没有认真去想,而开始买房之后,就要逐一去对比。

记者:你现在选定买房区域了吗?

小米:其实没有,南部、东部新城、西部新城都有去看过,但是感觉对我而言都各有优劣:东部发展较为迅速,人群聚集了,楼盘也相对较新,比较现代化,配套也比其他区域要成熟,但房价也贵,而且工厂太多,空气质量实在是不敢恭维。西部比东部荒凉,很多配套比如教育等等现在还不成熟,但是西部规划很好,价格也便宜,处于价格洼地,这是最重要的。南部我很喜欢,但是现在南部价格上涨太快,而且还暂时没有选到满意户型的房子,所以购房的区域一直没有最终确定,现在我还抱着一种“能撞上好房子就出手”的心态买房。

小米从大学开始,就和男友恋爱。如今六年过去了,工作日渐稳定的她,准备近期置办婚房。从六月开始的看房日历持续到今天,东、西部新城兜兜转转,南、北、市区也基本逛完,观看楼盘不下二十个。房子是各有各的好,开发商对价格的陈述也各有各的合理性,无奈算来算去,手中的钱还是太少,如今仍徘徊在买房还是租房的边缘。记者见到她时,她又准备前往看房下一站,索性就陪她一起,边看房边听她讲述买房的种种苦恼。



记者:你不考虑市中心老城区的房子吗?

小米:位于市中心的房子就不考虑了,虽然这些房子配套齐全,但是价格对于我这样的刚需而言太高,而且老城区相对新城也较为杂乱、吵闹,感觉舒适度并不高。我认为如果能买到一个配套成熟的大盘,功能是完全能比肩老城区,但是价格却要比老城区便宜不少。

记者:在买房的过程中,最让你在意的因素是什么?

小米:价格和房子的功能性。现在我预计自己买了首套房后,可能会在一段时间内不会换房,如果这个房子的功能性足够,不仅能满足一家三代的生活需求,而且住起来也会感觉比较舒适,购房后换房压力会小一些。另外价格也肯定是很重要的,毕竟不考虑价格买房,就不是刚需了。

记者:你近期都看了那些楼盘,有让你相对比较满意的吗?

小米:近期看了很多楼盘,最满意的是奥体西路一楼盘的小三室全明通透户型,但是它距离发电厂太近了,污染相对严重,所以不是很想购买那里的房子。也很满意鲁能领秀城的地段和配套,但是户型和价格却让我有些压力。西边的房子比较便宜,恒大雅苑、金科城等楼盘的户型、楼间距、绿化都挺满意的,但是因为我不会开车,如果购买西边的楼盘,上下班会较为麻烦,所以还是各有优劣吧。

记者:你在看房的过程中往往会关注哪些内容?

小米:关于看房的内容,最近我也在慢慢学习。周边的环境,楼盘的户型、公摊、配套、容积率、小区设计等都会关注。但是现在我还会了解一些与开发商信誉、交房标准相关的内容,比如交房时候的门窗、使用电梯品牌等内容往往在对比同区域楼盘时会用到。

记者:你们打算采取何种

方式购房?贷款还是一次性付款?

小米:肯定是贷款。因为我们是首套房,还会考虑只付3成首付,剩下向银行贷款,首付还得向父母借一部分钱。说起来挺惭愧,父母年纪大了,还得为我们的房子操心。

记者:有没有考虑过先不买,租房子结婚?

小米:考虑过,现在还在考虑,买房的压力大,每个月需要还银行贷款,还需要一大笔的首付,租房子可能只需要支付比月供还要少的钱,还给父母和自己省下了一大笔钱首付钱,觉得租房子还是挺划算的,为什么要买房呢?每当我到售楼处看到上百万的价格时,这样的想法就会特别强烈。

记者:那你有关过相关的二手房或租房中介的信息吗?

小米:关注过的,我早已全面撒网,把信息留在好几个二手房中介里了,但是最近二手房中介告诉我,最近的二手房和租房价格涨幅都非常大,可能是因为房价上涨吧,租房的价格也在节节攀升。中介还告诉我,如果我打算租房而不买房的话,虽然省下了首付,但是我手里的租金确实无法保值的,而如果我买房,毕竟房子现在还是最好的投资品,虽然每个月需要还银行贷款,但是我换来的房子却在不停的增值,他告诉我长期租房也并不划算。

记者:所以你现在对你是否要买房并没有清晰的认识是吗?那你对近期的市场有什么期待吗?

小米:是的,因为资金的限制,是否买房,是否要因为房子改变我现在轻松的生活方式,我还没有完全的确定。不过,如果房子价格低一点,户型功能强一点,我肯定还是会选择买房,这就是我对近期市场房源的期待吧。

(楼市记者 韦超婷)

置业课堂

小户型,大智慧

麻雀虽小五脏俱全,生活中即便选择小户型住宅,也应该考虑住房的实用性,满足生活所需。

由于受总面积的限制,因此小户型不是舒适性住宅,而是实用性住宅,所以每个房间的面积还是要控制在一定的范围内。同时为了保证日常生活的质量,购房者在选择小户型住宅时,需要对户型的间数特别注意,通常卧室的面积应控制在16平方米左右,卫生间在4-6平方米,厨房在5-6平方米,客厅在12-40平方米左右。按照这样的面积来换算,比较实用的小户型,卧室的间数要在3-4米,卫生间间数要2米以上,厨房间数2-3米,客厅间数4-5米。所以看户型图的时候一定要注意旁边标注的间数数据。如果户型图上没有标注相关尺寸数据,一定要请售楼员介绍清楚,以免交房后心里差距过大。

在选择小户型的时候,最好挑选大、小户型都有的社区,一来配套齐全,二来上下班时电梯不会超载。80平方米左右的“小两居”在小户型中显得更为“黄金”,这种户型不大也不小,而且品质上符合现代年轻人的感官享受和居住需求。这类小户型无论自住还是投资都是不错的选择。最近流行的100平米以下的“小三居”也倍受青睐。小三居,顾名思义就是有三个房间,但都面积不大,他的优点是适合人多的家庭,房子总价会低些,缺点是房间间数比较紧凑,空间有点小。

小户型作为住房中的过渡产品,最终用途是投资,因此在选房的时候要考虑其产品的升值特点。建议消费者不妨考虑:产品是否处于商圈或CBD内,这些圈内的户型租金及升值空间都较大;周边交通、配套齐全;户型格局合理,有效使用面积较高,对于出租市场的租金高低有一定影响,户型最好是明厨明卫,房间内透气性较好。

小户型,大智慧。选个心仪的小户型并非是件简单的事情。

(楼市记者 贾婷)



房源推荐

玫瑰刚需渐趋多元化

不知从何时起,婚姻已经和婚房密不可分,由此产生的婚房需求也成为了房地产市场火热的催化剂,时至今日玫瑰刚需

也已成为楼市中举足轻重的力量。细梳婚房发展历程,从一开始仅仅为满足正常的居住需求,发展至今,刚需房的舒适度和

实用性备受关注,他们的置业需求更加多元化,对户型结构和景观配套有明确的要求,希望居住空间、生活配套、交通环境等舒

适指标有所提高。当下备受置业者欢迎的小三室的风靡,便是玫瑰刚需置业观念转变的一个缩影。(楼市记者 田晓涛)

玫瑰刚需置业推荐一览表(部分)

项目名称	主力户型	价格(元/平)	优惠活动	项目位置
中海国际社区	90-160平	8500	认筹3万抵5万;5000元抵20000元	阳光新路二环南路交界处
鑫苑名家	85-115平	8700	团购最高优惠10万元	济南市历山北路与小清河南路交汇处,解放桥北3公里
西城·济水上苑	90-140平	待定	认筹交1万享98折	腊山河西路与聊城路交汇口
安泰诚品	90-130平	待定	团购交2000抵10000买房送储藏室	济微路30号
鲁邦·奥林匹克	93平两室	8700	最高优惠300元/平	汉峪金谷正南·龙奥北路与凤凰路交界处
银丰·唐郡	90-140平	6700	交5万抵7万赠三年物业费	历城区唐冶新区围子山路1号
外海中央花园	80平两室	6300起	团购交5000直降50000元房款优惠;认筹享受10000抵25000元优惠;一次性付款97折优惠、贷款98折优惠;	济南市经十西路槐荫区政务中心路南
金科城	86-140平	均价7200	认筹期间交5000抵2万,交1万享99折优惠	经十路与齐东路交叉口(槐荫区政府西邻200米)
天鸿万象新天	89-140平	均价7100	团购3000抵2万	济南市工业北路东段
恒大雅苑	93-143平	均价7600	认购额外96折	槐荫区西客站青岛路与齐东路交汇处
融汇爱都	85-135平	均价8000	最高优惠6万;另享付款方式优惠	二环南路与英雄山路交汇处南1000米路东
尚品燕园	58平一居,90平两居	7600-8000	团购交5000元每平米优惠500元	花园路与奥体西路交叉口北行500米