

二手房优势独特 受年轻人青睐

“脱单”，别忘了另一种选择

本刊见习记者 姜晓燕

相对新建楼盘来说，二手房的优势相当明显。首先，就是房价相对较便宜。其次，二手房一般处于开发较成熟的地段。第三，周边配套一般较完善。在综合考虑各种因素后，很多购房者把目光投向了二手房市场。而对于经济并不那么宽裕的年轻人来说，二手房给了他们“脱单”的充分支持。



二手房交易大厅内人气爆满



北京：
“银十”呈现疲软态势
供需矛盾或将缓解

10月，北京房地产呈现疲软态势。多家研究机构的数据显示：北京目前商品住宅可售量不足，不仅拖累了成交量，也助涨了房价。但据业内人士分析，这一状况将在“自住型商品房”用地上市后出现转机。

11月4日，“京七条”落地后，大规模土地使用权出让在一片惊呼声中结束。据统计，从受让条件看，这8块土地共需配建自住型商品住房及其他相关的保障性住房859382平方米，占规划建筑面积的72.6%。业内人士表示，自住型住房用地的入市，表面看与普通商品房并轨发展，但实际上，此类用地和项目的入市，将促成北京部分购房者选择此类产品。这将缓解北京商品住宅库存不足的矛盾、化解“僧多粥少”的尴尬。

上海：
土地市场异常火热
11月再迎出让高峰

今年，上海土地市场异常火热，不仅地王频出，土地出让金也凭借多幅优质地块的成交刷新了纪录。11月上海将再次加大宅地供应，新一波推地高峰即将到来。

随之而来，土地市场的热度将再度被点燃。据官方公告显示，11月上海土地市场预计将有20幅经营性用地(剔除动迁安置房)出让，其中宅地9幅(包括普通商品房、商住、住办用地)，商办用地11幅，起始土地出让金达123.6亿元。其中七幅地块位于松江区。11月1日上午，上海上坤置业有限公司以4.32亿元的价格拿下了中山街道国际生态商务区13号地块，楼板价1.07万元/平方米，溢价率达72%。

济南：
二套房贷首付仍六成
暂不影响改善型需求

岁末楼市，济南的不少购房者也比较关心，想知道济南的二套房首付比例是不是会进一步有所提高，尤其是在年末银行贷款额度紧张的情况下。

一家国有银行的工作人员告诉记者：“现在二套房首付仍是六成，贷款利率是基准利率1.1倍。”他认为，上海二套房首付比例提至七成，是因为上海的房价上涨过快，而济南不存在类似情况。业内人士认为，如果济南二套房首付比例提高到七成，将对改善型购房者产生较为直接影响。

青岛：
入冬房市不降温
改善购房者中现“候鸟”

11月的楼市并未像往常那样迅速降温，反而又迎来了一股11月的暖流。预计11月份岛城有30个新盘开盘或加推。据了解，在9月、10月的购房者和11月意向购房者中，有相当一部分在青岛本地已有一套或多套房。在被询问购房意向的时候，往往是住在市区的想去城阳或者黄岛居住，而在周边地区的新青岛人则希望住到市区内。

据了解，现在的购房者中改善性购房者达到40%以上。其中，意欲在城阳、李沧、黄岛等较边缘化的地区购房的购房者，多为在市区已经有一套或多套房产的；而想在市南、市北买房的购房者中，有相当一部分是已在青岛有房，但在市区上班或者准备长期定居青岛的新青岛人。

微小户型最受欢迎

其实买房就是买生活。二手房的优势在于其区域优势，小区配套比较成熟。今年烟台二手房的客群以刚需为主。即使是为了结婚，对于刚刚参加工作没多久、手头积蓄并不多的年轻人来说，房子也是一个相当大的支出。因此他们大都会选择总价要低一些的小户型。近日记者走访中发现，在一些房产中介公司中，70多平方米的两居室挂出去当天，就有很多客户打电话来咨询，并且有着很强的购买欲望，可见二手房市场之火爆。

精装房更加受青睐

据一位中介工作人员透露，近日烟台二手房市场交易

火爆，跟市场刚需强烈有关。不少人更倾向于提包入住的房子，“尤其是一些小户型的精装房，对于外地回乡人群来说，省了不少麻烦。”住在莱山区烟台大学附近的李先生告诉记者，尽管精装房比毛坯房贵上不少，但他还是喜欢简单快捷一些。自己每天忙着上班，也不用操心再找装修公司，省了很多事。“关键是可以立刻住进去，而一手房从开始挖地到交房需要一到两年的时间，等不起。”

二手房交易注意四点

然而，二手房买卖也存在一定风险。年轻人缺少购房经验，经常会遇到问题房源。为此，记者走访了某二手房中介公司。据从事了3年中介销售工作的刘经理介绍，年轻人在购置二手房的时候，要注意以

下四个方面。

首先，要考察好物业的质量。水管爆裂、电线跳闸、楼梯的灯昏暗闪烁，这些都会困扰住户。如果选房时不考虑物业，这些问题就会接踵而来。要想安心、安静地生活，就必须仔细审查物业的质量。

其次，要注意周边生活配套设施。房子周围是否有合适的餐馆、方便的超市或者菜市场之类的。年轻人工作忙碌，一般很少自己天天做饭，每天下班回家在楼下把晚饭解决了。此外，附近最好有医疗机构。年轻人生活繁忙，作息不规律，难免生病，周围有医院，会方便许多。

第三，一定要选好中介公司。与中介公司交流时，要了解这个公司是不是有资质证书。还要考察中介的实力，是不是注重品牌，人员素质、专

业知识如何，因为人员水平决定了他们是否可以给你找到合适满意的房源。同时了解一下这个中介获得的相关荣誉。

然后，一定要对房屋的产权情况有所了解。房屋出让方必须是房屋的所有人，通过查验产权证和产权人身份证核实，确认无误方可。核实房屋状况，查看房屋建筑状况、房屋小区状况、房屋权利情况。这些情况的核实，将有利于控制交易的实际成本和风险。另外还要明白交易程序，二手房交易可分为看房、签约、按合同约定明确时间给首付款、过户、交房、给余款几大步骤，这些都需要保留好交易的证据。过户时，房产证上所有人都必须到场才可以。

最后一点，也是经常被忽略的一点是，在交房时要查看清楚对方是否缴纳清了物业费、水电煤气费。

置业沙龙

单身贵族谈购房

房子，到底该不该买？

本刊记者 夏超

有房子让女生感觉比较靠谱



31岁的李明(化名)有着一份外人看来很不错的工作。月入8000元的他今年上半年在莱山区买了一套90多平方米的房子，首付16万元全是前几年工作攒下来的积蓄。李明并没有做“啃老”一族，而是选择在个人支付能力之内买了一套总价并不算高的小房子。对于李明来说，买房只不

过是一件消费行为。手上有钱了就想买房，钱多就买个大房子，钱少就买个小房子。总之量力而行，不要因购房行为影响到自己的生活质量。

李明表示，虽然当房奴并不幸福，但其实每月不到3000元的房贷并没有给他造成太大困扰。谈起买房的原因，他认为自己还是比较传统的。“在烟台买个房安家才比较有归属感，而且有房给女生的感觉是更加稳定和靠谱。”李明说。

最大的花销是旅游 公积金满一年就买房



单身的王萌(化名)笑言：“工作是生存而不是禁锢，生命是见识而不是活着。”她从不存钱，理财上绝对是幼儿园级别，典型的月光一族。也就是说，每个月她能花两个月的薪水钱，绝不花一个月的。信用卡的还款日特意安排在发薪水后的第三天，发了薪水立马去还钱。

旅游是她最大的一笔花销，其次才是生活所需品。她也想过自己买房，等公积金满一年，就去买，自住或投资都行。“也要修正一下自己不存钱的习惯了。”王萌笑着说。

回头看没买房 确实是个失误

十年前林乐(化名)离异后净身出户。十年后，他的公司初具规模。当下他事业稳定，与家人一起租住在自己公司附近的房子里。他说喜欢走路上班，这或许是70年代人的共同爱好。一直有人在劝他买房，但林乐一直不为所动。

“没必要把钱都放在房子上。”林乐说。流动资金都

用于公司发展，而个人消费主要投人在学习、旅游、养生锻炼等提高个人素质和见识的事情上。他目前最为看重的是健康。他说，越早醒悟这一点获益就越多。幸运的他虽然活在媒体圈，但有一半的时间可自己控制，生活尽量计划得很规律，每天早睡早起，一周保持三四次游泳。

但回过头来想的时候，即使是他也不无遗憾地说，没趁早买房是一大失误。

