

买房是人生中的大事,什么时间买、面积多大、用途是什么、区域好不好、价格多少都是买房人纠结的问题所在,因此看房选房是买房前的必修功课,看房时的心态决定了选房的目标性,错误心态要不得。



## 楼市政策持续宽松

近期,楼市利好政策频出。自去年下半年以来,楼市政策持续放宽,截至目前,已有100多个城市放宽了公积金政策,30多个城市实行了财政补贴购房政策。业内人士分析,在经济疲软下行的背景下,房地产作为经济引擎的作用逐渐增大,楼市新政层出不穷,目前楼市政策迎来最宽松时期。

自去年下半年以来,多地楼市利好政策相继出台,不仅仅是公积金政策的调整,还有购房补贴、契税补贴、加大商品房和土地供应等方面的政策,有业内人士表示,目前楼市政策已全面进入史上最宽松时代。

根据相关数据显示,截止目前,全国已经有超过一百个城市发布了松绑公积金的政策,其中北京、上海等30多个城市还增加了公积金的贷款额度,公积金政策对房地产市场的刺激作用在增强。

除公积金政策外,多地还出台了直接的购房补贴政策。从2014年下半年开始,辽宁沈阳、安徽宿州、山东潍坊等30多个城市先后出台了购房补贴、契税补贴等措施。近日,宜宾、长沙等城市也出台了直接针对购房者的补贴政策,从6月起,宜宾户籍居民在中心城区购买普通商品自住房,可享受200元/平方米的补助,异地缴纳公积金的宜宾籍居民在宜宾购买住房也可向市公积金中心申请住房贷款。此外,长沙市政府办公厅5月19日印发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,规定二手房交易个人所得税核定征收税率由1.88%暂调至1%,在长沙购买绿色建筑、产业化住宅、全装修普通商品住宅,可按60元/平方米标准获得补贴。

房地产行业一方面可以增加投资,一方面可以促进消费,作为拉动经济的支柱产业,自去年开始,放松房地产调控的大方向始终未改,业内人士表示,随着中国房地产市场形势分化局面的形成,调控政策的方向也会趋于分化,三四线城市还会继续放宽,楼市迅速升温的一线城市调控放松的步伐有可能会放缓。

# 买房

本刊综合

## 错误心态要不得

### 喜新厌旧

据悉,买房一定要把所有可选择对象存在放在一起考虑,二手房可以做为考虑范围。

新房的好处是新,满足荣誉感,但旧房有旧房的好处,同样的付出。

二手房可能在地段上更优越一点,二手房当中还有一些单位产权房,实际非常适合普通消费。

对于购买力有限的客户,二手房实际省略了许多装修费用,并且相对

新房而言,手续简单,费用相对较低,不要误认为二手房这方面的费用会高于新房,当然这与中介服务是否规范有点关系。

### 以过去的见识来判断自己喜爱的户型

现在的房子创新技术比以前宽松多了,而且任何事物都存在一定程度的回归,即户型慢慢在某些地方走老路,而保留的创新部分只是一些细节。

比如以前以厅与主人房做为户型展开的要点,以至制约了相当多的户型创新思维,现在有设计师破除了

主次空间论,以均好概念来引领居室设计,达到面积紧凑而功能合理并且好用,更人文一些。

而业主买房往往结合自己的要求,自己过去所认可的户型,借此来判断拟买户型的好坏,比如入户花园最新推出的时候,错层推出的时候,都受到追捧,事实证明这是一种浪费;

比如落地玻璃的处理,也不符合安全要求,私密性也差点,装修效果也大受影响。

真正买房人看户型的标准,主要是符合健康要求就可以了,接下来主要精力应放在如何选择适合自己购买力方面,如果因为户型的某一点打动了你,爱不释手,自然会掉进圈套。

### 从舆论认识房价

事实上,买房最关键的指标就是地段与价格,地段决定部分价格,地段决定你的选择范围,而价格内容更多

取决于你的购买力,以及谈价水平。从舆论买房会导致房价暴涨,也可能导致购买失望,因为你根据舆论判断市

场以后必然存在一种追涨心态,再加上担心自己选中的房子没有了。本质上说,买房也就是个看菜吃饭的事。

### 对政策的理解着眼于短期利好

政策对买房人的影响是均衡的,不会发生偏颇,如果买房人着眼于短期的理解,反而助涨了市场的泡沫性过热。

比如预期降息,比如偏重于开发商的一些政策频繁出台,比如放宽管制的信息不断释放,其实这些政策,

冷处理比较好,开发商喜欢抓住这些利好进行涨价营销,消费者当然应该冷静为妙。

政策的影响为什么是均衡的呢。因为我国房子的产权是有限的,使用年限受限,并且交易容易受政策的限制,而在其有限的年限当中,买房人的

总支付是一样的,比如降低首付的政策,只是让你在买房时间上更快了,但为房子支付的总款不会下降。

再比如降息,你现在看来是减少了支出,但未来还面临加息的可能,而在降息周期谁也不会选择固定房贷。

### 为贪小便宜将远景规划当作现实来理解

许多普通消费买房人,喜欢贪小便宜,比如以为远郊房一定比近郊房便宜,因此选择的时候,将视野固定在便宜上,对于房子的性价比,比如配套不成熟,地段受影响,容易将远景规划当做现实。

这是在麻醉自己,远郊房的特点是,地价低,建筑成本差不多,相对营

销费用反而高于市内,因此售价当中的冤枉钱还多些。并且开发商承诺的许多宣传性配套,有赖于后期规划实施。

因此对于购买这类房子,不要用总价来比较,可能将节约金额与面积缩小进行对比,比如手握总款拟购80万的房子,远郊可能达到100平,在成

熟地带可能只能买70平,但后者即买即用,显然,如果仔细选择,30平的多余面积,可能在格局上是一致的,都可能是两居,对于购买力有限的业主来说,选择小而成熟的当然是理想的结果,从投资功能来看,也是后者优于前者。

