

等还是不等，这是一个问题

文/图 专刊记者 宫玺

莎士比亚在“是，还是不是”的问题上纠结了很久。而对于购房者来说，“等，还是不等”，则是最根本的问题。等，则眼瞅着房价一天天攀高，心头火急火燎；不等，看政策似乎就要发力，一旦买亏怎么办？就在这飘摇不定间，时间匆匆而过。回头望去，有人欢喜有人愁。

多年以来，无论是互联网上还是学术机构，唱低房价的声音就没有停止过。而政府方面调控的手，也一直没有松懈。在这一波波的看似紧张的打击下，房价却扶摇直上，如大鹏展翅般翻着番的往上涨。这些信息，都会影响购房者的决定。等待者和行动者，也许将面临的截然不同的境遇。

楼市潮期

一人看涨，一人看跌

2006年，当小孙和小赵一块毕业回到烟台的时候，楼市还没有成为热点话题。那时候，大家都沉浸在北京即将举办奥运会的兴奋中，普遍认为中国经济发展迅速而健康，房地产也将水涨船高。但2008年末，经济危机席卷全球，我国地产界也受到牵累，价格纷纷下跌。小孙和小赵，也在琢磨着是不是该买房了。

然而，当2008年底的四万亿救市政策出台后，各地纷纷兴起城市建设高潮，带动了房地产价格飞升。同时，大量热钱涌入地产界，进一步促进了地产市场的扩张。

学经济专业的小孙认为，中国楼市虽然出现急速膨胀，但需求旺盛，且城市发展空间巨大，房价不会跌落。而习惯从网上获取信息的小赵则感觉心里没底，也许四万亿吃空之后，房价会回到他们刚毕业的时候。

就这样，小孙在家人的资助下，在莱山区买了自己的第一套房。120平方米的三室两厅，用了近70万。而小赵，则在市中心华茂街附近与人合租了一个房子，笑



吉祥家园售楼处内，一位购房者在销控表前挑选房源

看小孙成为“房奴”。

政策摇摆期

一人勤恳，一人摇摆

楼市急速膨胀，让大家都看傻了眼。有人说会继续涨，有人说会慢慢跌，还有人干脆就喊明天抛售否则后悔。然而在这样的戏码交替当中，房价扶摇直上，一次次击破人们的心理防线。

而小孙却对此视而不见。每月2000块的房贷总是让他感觉压力不小。对于一个年轻人来说，每月工资得有一半交给银行，剩下一半刚够自己消费。

“那几年都快喘不上气了，有时候真后悔买房，应该听小赵的话。”回忆起那些年的境遇，小孙还是颇为感慨。

而这时候的小赵，谈了个女朋友，也谈到结婚的事。但小赵眼睁睁看着房价一月一涨，却总不为所动。网上对政策分析的文章堆成山，字字句句都被他解读

为“房价会随着政策加码而下降”。但可气的是，无论是上调首付比例，还是上调基准利率，甚至直接限价、限贷，都没有将楼市有效控制住。

小赵有点沉不住气了，女朋友开始沉不住气了。父母开始沉不住气了，准丈母娘也开始沉不住气了。

但调控之手似乎总是给小赵留下点希望的空间。于是买房的事就这么搁置了，婚期也这么搁置了。

房价上升期

一人闲适，一人后悔

转眼到了2013年。烟台的楼市虽然没有出现爆炸性增长，却依然在平稳地上升着。几个商业综合体的落成，带动了几个城区的发展。

此时的小孙，因为工作勤恳而升职加薪。虽然依然还着每月2000的房贷，但对他来说已经不是很大的负担。有了点积蓄的他，甚至

打算明年再凑点钱把贷款提前还清。

去年，小孙结婚了。丈母娘出钱，把三室两厅重新装修了一番，喜气洋洋。现在，正在准备迎接一个新生命的诞生。

“过两年，我们两口子的积蓄合一块，就可以再买套小户型，然后租出去，当做一个投资。”小孙这样打算着。

而于此小赵，在家里的催促下，小赵和女友结束了4年的爱情长跑，在今年6月拿到了结婚证。但婚房，却让他操碎了心。在看了半年之后，终于也在莱山敲定了一套100平方米的两室两厅。100多万的购房款让两家都有些吃紧，即使分期贷款，60%的首付也不是个小数目。

“这还是趁活动拿下来的优惠价，”说起买房，小赵一脸不情愿：“悔不当初，应该跟着小孙一起买房的。现在房子比人家小，价钱却多了好几十万，亏大了。”

一还是二 这又是个问题

专刊记者 侯博议

对于稍微有点经济能力，但购房预算却并不那么充裕的年轻人来说，一切纠结中最纠结的，是这样一个问题：究竟是应该先买个小房子住着，以后有钱了再做二次选择；还是应该硬着头皮一次到位？在面对这个选择时候，不同的人有着不同的答案。

选择一：两站式购房步步为营

刘先生今年28岁，工作5年小有积蓄，婚期在即。自2013年年初就开始看盘的他，直到上个月才下定决心，买了一个地点较偏僻，价位较低的房子。刘先生说：“虽然上班远了些，不过有车还算方便，房子小点也没关系。如果现在买个大点的房子，这一大笔钱负担太重了，可能十几年都要一直还贷款。”在他的长期规划中，等发展几年后，孩子上学了再换个大点的房子，会更从容一些。

首套置业先小后大，这样的两站式购房，对于刘先生这样的刚需族购房者来说是个不错的选择。从一室到三室，不仅符合了年轻小家庭的壮

大历程，也符合了这个阶段的消费能力，更不用忍受“买一套房，10年不敢消费”的尴尬。这种置业规划，可以比较自如、从容。

而这种步步为营的购房计划，在若干年后还会变成另一种投资优势。“等我换大房子住了，就可以把小房子租出去，这样就又多了一笔收入。”刘先生对记者说。

记者分析

优势：首套选择小户型，首付低，月供压力小，装修成本低，可以减轻日常生活负担。

缺点：一定时间内，居住成本相对较高。

选择二：一步到位早买早享受

据了解，烟台现行二套房的首付按规定不得低于60%。因此有人认为买房子一步到位相对更划算一些。而且，一步到位的购房，可以带来更多的生活便利。

居住在莱山区的曲先生就是这样认为的。他说，这里上班方便，小区配套齐全，以后孩子上学也不用发愁了，而且双方父母还可以提供些支持。“虽然开始买的时候，会辛苦一些，但从长远来看，还是比较合适的。以后有了小孩了，父母过来帮忙带孩子也方便。”曲先生向记者分析。

一步到位购房，意味着需要在这套房子里生活多年，这样需要房子具备“高内涵”，物业、配套、户

型等各方面都要做到高标准、严要求。

“大品牌比较可靠。”曲先生这样告诉记者。他说，大品牌的房源各种服务都有保障，尤其是物业方面，更不用担心以后出现“弃管”的情况。另外，大品牌地产所辐射的区域发展相对来说较为成熟，商场、医院、学校等应有尽有，不用担心日后生活不方便。

记者分析

优势：避免二套房政策限制，三代同堂其乐融融。房屋升值，面积大赚的也更多了。

缺点：首付高，月供压力大，装修成本高。



一周微博语录 04

话题一：

明年保障房开工超600万套

2013年，全国保障房目标任务是基本建成470万套、新开工630万套，截至11月底，已全面完成了这一任务。“十二五”期间保障房目标为3600万套，前三年已经开工建设2400多万套，完成了目标任务的2/3。从各地上报计划来看，2014年有望开工600万套以上。

@黄·金舟：这么多保障房，为啥身边还有很多人因为房子而烦恼呢？看来真的供求不够啊。

@啰嗦索罗：先保证基本的住房需求，余出来的再进行市场运作，这才是长远之计。

话题二：

明年一二线城市房价可能微跌

南京大学不动产研究中心主任高波认为，在经历两年高速上涨后，一二线热点城市房价短期盘整不可避免。他表示，由于绝大多数三四线城市房价及楼市相对稳定，明年全国房价从整体上看可能不会下跌，但一二线热点城市或将会率先出现下行调整。

@boomgreen：多少年了，一直说跌，可实际上呢？

@以管窥天：我觉得够呛。人多地少，怎么破？单独二胎放开了，一线城市未来只会越来越挤。

话题三：

8家保险公司介入以房养老

目前，已有8家保险机构在全国各地探索养老社区，其中合众人寿在武汉投资建成的首个养老社区已于上月开始启用。对大众而言，由商业保险机构介入的这种养老模式究竟如何运作？是否靠谱？将来我们是否应该选择这样的养老方式？

@90遗忘的村落：如若能够让大家老有所终，圈地又如何？

@一一无敌小金刚一：现行环境下老人将商业保险转化至养老社区，一定程度上会比儿女靠谱。

话题四：

英国增税封杀中国炒房团

伦敦人把外国人看成楼价激升的元凶——近一年以来，伦敦楼市卖出的上亿英镑的住宅大多被中国或俄罗斯人买下。近日，英国宣布将从2015年4月开始向海外购房人征收资产利得税，卖房人出售主要住所时需缴纳占售房所得18%的税。

@H狐大仙：看现在这么牛，等经济不景气又要求中国人了，呵呵。

@温哥华房产周刊REW：英国已采取行动了，加拿大和美国是否会跟进？

微八卦：

英国中产买房也要依赖父母

英国中产阶级群体因教育普及而日渐壮大，但其财政压力却越来越大。年收入3.2万至15万英镑的一般中产阶级人士，每年缴纳个人所得税占工资收入40%。不少家庭坦言得勒紧裤子过日子，很多人要依赖父母资助才能买房。

@锁螺丝大叔：是我们学习英国，还是英国学习我们？真有意思。

@三秦客家：我们和英国不同的是，那边租房市场很发达。买不起确实可以租。

(以上评论不代表本报观点)