

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。而对于买房者来说,“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,都会影响买房者的决定。等待者和行动者,也许将面临的是截然不同的境遇。

楼低潮期

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套房子了。

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,应该听小赵的话的。”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

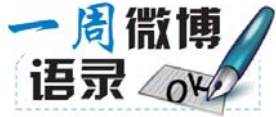
打算明年再凑点钱把贷款提前还清。

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,即使分期付款,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。”



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为了房子而烦恼呢?看来真的供不应求啊。

@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经于上月开始启用。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?

@--无敌小金刚--: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,卖房人出售主要居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)



发布

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。