

D02 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊



购房指南针

买什么样的房子才适合自己 and 自己的家庭?相信很多市民有自己独到的见解,也有很多市民至今摸不着头脑。无论怎样,或许在这里都能得到一点启发。本报《潍坊楼市》将通过置业专家、房地产业内人士的角度,给广大读者提供一个购房参考。

投资篇▶▶

毕业买房?正是好时机!

□ 张焜

又是一年毕业季,楼市再次掀起对“毕房族”、“毕婚族”关注热潮。毕业即结婚、买房,成为很多人一种新的投资方式。在买房地定居与否,已经不再是买房的必要条件,把钱花在刀刃上,才是真正的目的。越来越多的潍坊市民开始认识到这一点。而今,潍坊楼市价格一直保持平稳态势,可挑选楼盘多、户型丰富、购买优惠多,且住宅价值上升潜力大。毕业买房,已经到了好时机。

四年后房价升至3倍

“小伙伴们”直呼“亏了”

从上大学开始,杜先生在潍坊已经生活了10多年。如今,他已经在潍坊“安居乐业”,有了自己舒适的家。说起买房的那些事情时,他总是谈起和大学同学们最常谈起的一件事,上学不买房,真“亏了”。

杜先生说,2003年,他从外地来潍坊上大学,和几位来自南方的同学住进了一间宿舍。当时几位南方同学得知,潍坊高新区胜利东街边的多层现房房价只有每平方1000多元时,都直呼便宜。几位南方同学当时说的最多的话就是,如果毕业呆在潍坊的话,肯定马上买一套房子住,还用不住学校宿舍了。

“刚上大学就买房,这对于我来说,不敢想。当时那些同学的话,就已经觉得很前卫了。”杜先生说,2007年大学毕业时,几位南方同学当年看好的楼盘房价,已经涨到了3000多元,好的位置,户型房屋的二手价格,甚至超过4000元。虽然当时这个价格对于潍坊全市民来说还比较高,但依旧交易频繁。

杜先生的几位南方同学当时直呼“亏了”。他们对杜先生说,如果当时上学时,大家凑一笔钱付了首付,4年后毕业时再卖掉,每个人都会至少“白赚”一笔首付钱。杜先生说,当时同学们就催促想在潍坊定居的他马上购买一套住房,户型不需要太大,最好是精装。这样,交较少的首付后就能“拎包入住”,以后还贷压力也不大。

“我又耽搁了。”杜先生说,他当时舍不得拿出五六万元来买房,于是又耽搁了下来。等到2010年买房时,好地段的房价基本都在4000以上,这一回,为了能承担得起日常还贷,杜先生首付付了18万元。如今想来,他说,如果敢上大学时就买房子,现在可能已经能换一套户型更大更好的住房了。

杜先生如今有些后悔,但他的这种想法,仍然不被不少潍坊市民接受。记者在采访过程中,一些潍

坊市民觉得,孩子还没有定下在哪里定居,如果提前买房,很可能会存在盲目投资。此外,等到孩子真正需要房子的时候,提前买的房子不符合要求、不好卖,或者是降价了,这就亏了。对潍坊楼市抱有不放心的态度,是部分潍坊市民在购房方面踌躇不前的重要因素之一。

潍坊楼市潜力大 钱该花在刀刃上

“潍坊楼市无泡沫”,这是很多潍坊房地产业内人士一致认同的观点。“在最近一年的时间里,受各种国家政策、潍坊楼市转型期等各种因素的影响,整个市场每平方米的均价,可能只上涨了不到100元。”国内一家知名房产开发商潍坊项目的一位负责人说,这并不意味着潍坊楼市就停滞不前了,相反,证明潍坊楼市的上升空间很大。

据其介绍,国内不少城市住房每平方米均价动辄数万元,这与成本之间的差距是比较大的,也就是说,可压缩空间很大,泡沫比较多。这样,如果购房者买不起房子,一些实力不够雄厚的房产开发商,最终将不得不通过一些明升暗降的方式降价销售,毕竟,降了价,开发商依旧挣钱。

而潍坊大多数住房的房价如今仍在5000元/㎡以内。近期,潍坊市建设局在潍坊市政府网站上公开了2014年潍坊市建筑工程结构类型平方米造价:民用多层砖混结构平方米造价(不包含住宅楼)1400元;砖混结构住宅楼民用多层砖混结构平方米造价(元)(不包含住宅楼)1400元;砖混结构住宅楼1350元;民用多层框架结构(不包含住宅楼)1650元;多层框架结构住宅楼1550元;民用高层及小高层框架、剪力墙结构(不包含住宅楼)2050元;高层及小高层框架、剪力墙结构住宅楼1950元;高层塔楼1900;工业多层框架结构1500元;工业单层排架结构1550元。加上土地出让、税收、员工薪水等其它各项费用,如

今潍坊楼市的均价,与开发商的成本之间差距并不大。

“虽然房贷很难,但想让开发商降价,也很难。守着房子等春天,也比亏本卖房要好。”业内人士宋晓东认为,如果亏本抛售,会对潍坊楼市产生更不好的影响,只能让还算平稳的房价变得波动起伏,更让开发商难以承受。当然,也并不是所有开发商都能够“撑住”,一些小开发商由于资金紧缺,不得已也会降价。也就是说,这种情况在潍坊并不是不会出现。但是,经过一轮洗牌之后,有实力的开发商留下了,好楼盘得到了考验,潍坊楼市还会朝着好的方向继续发展。房价上升的空间还一直存在。

在这样的环境下,有意愿的市民出手买房已经是一个很好时机。记者了解到,目前,由于潍坊住宅市场的销售量较为平稳,不少房企为刺激市场,也推出了各种优惠购房政策。有的甚至专门为“毕房族”量身打造了“购房套餐”。应该说,在房价较为平稳且上升空间明显的当下,在经济条件允许的情况下,毕业后马上购房是一个不错的选择。

瞅准地段、品牌效应

精装“小户型”最划算

“毕业后租房要花钱,还不如把钱直接花在买房上。”如今,潍坊市中心城区的新盖建筑越来越少,黄金地段可供购买的新房也越来越少,如果不及早下手,以后只能花钱租用别人买下的房子使用。宋晓东认为,花着钱帮别人供房贷,房子升值了,多挣的钱是别人的。这就太亏了。如今,购买一套面积不大、适合居住,最好是已经精装的住宅,是个不错的选择。

置业顾问牟书强告诉记者,目前在楼市较为平稳的情况下,潍坊小公寓、LOFT的销量一直不错,就说明潍坊在这方面一直存在不小的需求。对于正处于置业时期“90后”、“00后”来说,有一处位置不错的小

房子,和父母分开,能过自己的小生活,但又不距离父母太远,能接受父母照顾的住房特别受青睐。“现在的高中生就已经有这种需求了,和同学们在自己家里开PARTY,又不让父母麻烦,最好的方式就是在另一套小房子里。”

一些潍坊父母也注意到了这一点。大学毕业买房,已经是过去,高中毕业就可以置业了。“现在的孩子和以前不一样,更自主更需要独立空间。”市民马女士说,自己有经济实力,就买一套不大不小的房子给上高中的孩子。其实,房子在孩子名下,如何支配、使用还是父母说了算。但这套房子有了更多功能:能让孩子在上大学的时候就学会独立生活,也是一种投资,“20多万元存在银行里,孩子大学四年过去,除非经济建设不发展了,否则这些钱肯定已经买不到现在的一套好地段、好户型的小房子了”。

一位业内人士指出,如今“毕业买房”并不稀奇,但很多潍坊市民没有意识到买什么样的房子最划算。很多市民注意到了这类房子所处地段的重要性,因为属于半投资性质,地段好了,升值空间就更大、即便出租也方便。此外,业内人士建议,品牌房企的房子是首选,因为这些房子质量好、更容易保值。最起码不会像小开发商一样,资金链撑不住了就降价抛售。

这位业内人士指出,很多市民忽略了“划算”。一套70㎡左右的房子,如果能够加上精装修,将是最好的选择。“这类住房刚买下来时,不是为了长期居住的。那么,能拎包入住最好,节省了装修的麻烦,花的钱也少,出租也方便。”关键在于,精装现房最好的特点是,装修费用可以“付首付贷款”。一套房子装修费用如果有5万元,如果开发商把它算进房价里,市民在贷款买房时,相当于仅仅只用支付5万元的首付款就行,也就是一两万元,剩下的“按月还贷”,压力就会非常小。

“我去”!买房能得高考助学金

恒大名都,“毕婚族”“毕房族”好选择

4日,据了解,凭高考准考证购房者还可额外享5年、总额数万元的助学金。“毕婚族”“毕房族”怎能不首选恒大?

最近几年,一毕业就步入婚姻殿堂的“毕婚”现象特别流行,一毕业就买房子结婚的“毕婚”一族特别闪耀。而作为高中毕业的学生,经历对一个人起着转折意义的高考,他们长大成熟了很多。家长想得就更多、更远,总是早早地为孩子的未来、前程打算。给刚刚毕业的高中生同学们买一套房子,开始他们人生的保障。高中毕业就买房,也成为当下的一种潮流。

如今,又到一年毕业季,又是一场选房战。如何选一套称心如意的房子呢?这成为困扰“毕婚族”“毕房族”的问题。潍坊的湖景精装典范,恒大名

都,非常适合“毕婚族”和“毕房族”们。

恒大名都拥有20万平皇家园林,1.5万平奢阔内湖,成为莒都生态大宅的标杆。而贯彻恒大地产“民生地产”的理念,恒大名都超低首付4.2万起,最高优惠20万/套,还送1500元/平精装。最重要的是,为给“毕房族”、“毕婚族”人生转折点助力,恒大名都还推出凭高考准考证购房者,可额外享5年助学金的巨大优惠。这在潍坊实属少见。

据悉,凡是购房者携带今年高考考生的真实准考证件,到恒大名都营销中心签约购房,恒大名都就将在5年内分期“补助”助学金。有准确消息,这回恒大地产又是大手笔,助学金金额高达数万元,绝对能让购房者惊呼:恒大名都,绝对是潍坊“毕婚族”“毕房族”首选。

恒大翡翠华庭御湖精装华宅受青睐

买了房,是件高兴事儿。可是一提到买房之后的装修带来的麻烦,几乎每个业主都能找到共同的话题。

“记得我当时买完第一套房的时候,和装修公司签了合同,结果一个月过去了,装修的效果比当时预定的方案差了很多,关键是我对装修材料,选材方面一无所知,所以心里很没底,谈好的5万元的装修金,最后前前后后打点下来花了七八万元。”

“2012年8月份,我买了第一套房子,它是毛坯房。自己装修完好不容易入住后,一到午休,

隔壁总是传来叮叮当当装修的声音,吵死了。而且户外安全门、小区大门口老是堵着一些装修的车辆和进进出出的装修工人,安全性一点也没有保障。这都两年快过去了,还老是感觉有甲醛的气息和装修的刺鼻气味,总为自己的身心健康担惊受怕。”

这是笔者访问的几位来潍坊恒大翡翠华庭购买二套房的业主提到的当时购买首套房感受。“拎包入住”,成为他们如今的首选。

精装房为消费者省去了麻烦的装修过程,由开发商将房间

装修做完,等于把装修的质量风险也转到了开发商头上。购房者只需买些家具和生活用品即可入住,如果贷款买房,连装修费都算是“仅用付首付”。实在是个好选择。

而谈起“拎包入住”,不得不说恒大集团。恒大集团独树一帜的“满屋名牌,9A精装”体系,并不单单是指名牌的堆砌,更是对每个细节的推敲和周全的考虑。应市场需求,恒大翡翠华庭12#新品加推,首付仅需3万即可拥有西城湖景豪宅,买房继续送1500元/㎡奢装。