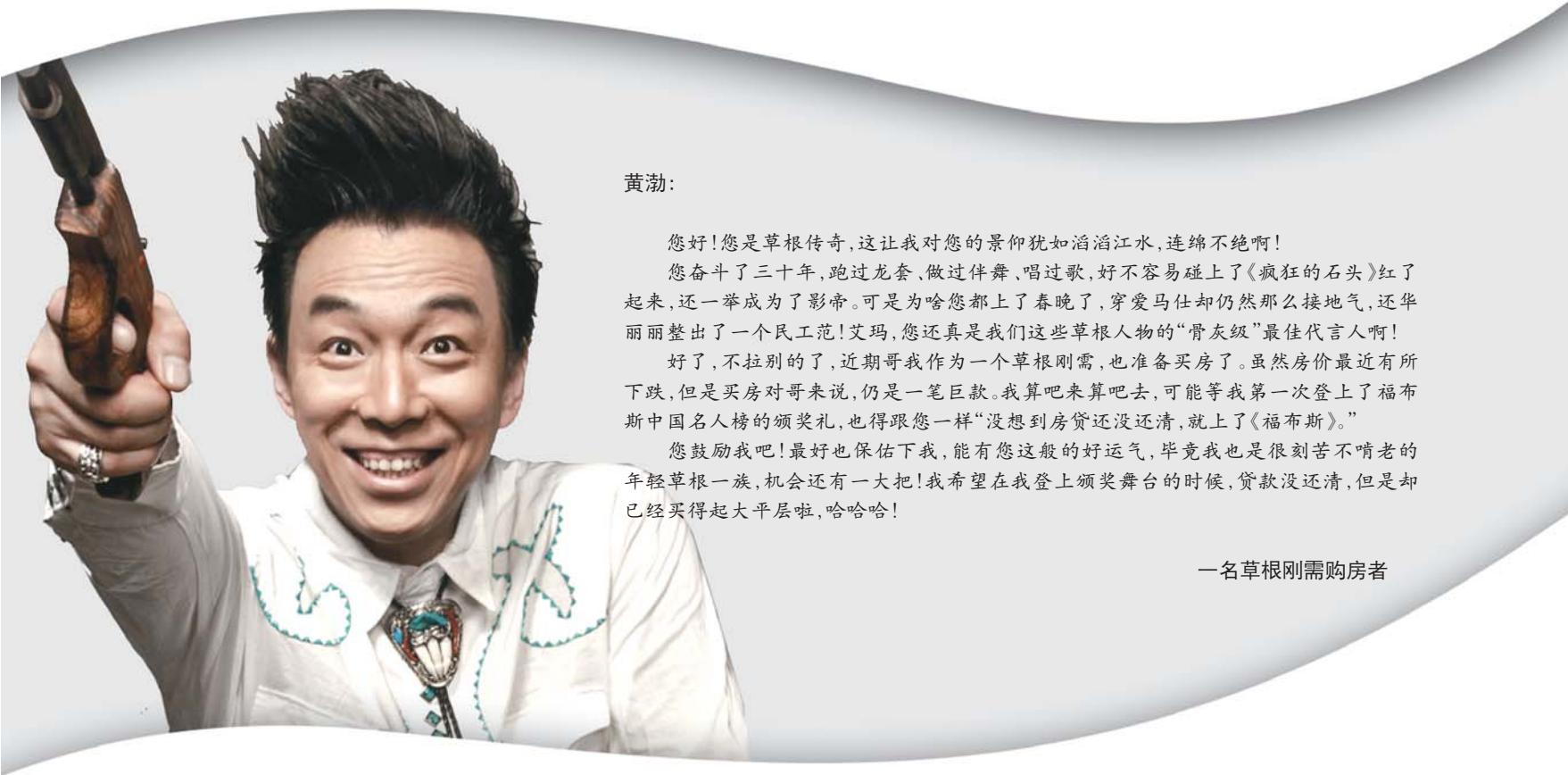




黄渤：

您好！您是草根传奇，这让我对您的景仰犹如滔滔江水，连绵不绝啊！  
您奋斗了三十年，跑过龙套、做过伴舞、唱过歌，好不容易碰上了《疯狂的石头》红了起来，还一举成为了影帝。可是为啥您都上了春晚了，穿爱马仕却仍然那么接地气，还华丽丽整出了一个民工范！艾玛，您还真是我们这些草根人物的“骨灰级”最佳代言人啊！  
好了，不拉别的了，近期哥我作为一个草根刚需，也准备买房了。虽然房价最近有所下跌，但是买房对哥来说，仍是一笔巨款。我算吧来算吧去，可能等我第一次登上了福布斯中国名人榜的颁奖礼，也得跟您一样“没想到房贷还没还清，就上了《福布斯》。”  
您鼓励我吧！最好也保佑下我，能有您这般的好运气，毕竟我也是很刻苦不啃老的年轻草根一族，机会还有一大把！我希望在我登上颁奖舞台的时候，贷款没还清，但是却已经买得起大平层啦，哈哈哈！

一名草根刚需购房者

### 改善型购房者的2014——

## 有所追求，有所“改善”

人生的第二套房，要求不自然的就抬高了。品牌、户型、景观、物业服务、生活配套、教育医疗……都被提上了一个新的高度。所以尽管改善需求的房源不少，但合乎购房者心理要求、在自定区域范围内、价格又合理，着实让不少消费者为人生的第二套住房费尽周折。

### 叠加组合，以小博大

有第一套住房做铺垫，离着第二套商品房的改善需求就不是太远。近十年的房地产好形势，给这些年购房的消费者带来了实实在在的实惠。  
王经理是记者多年的老朋友了，虽然对房地产市场不是太了解，但用他的话讲：“前几年买房的都赚了，要不是前几年买了两套小户型住房做铺垫，我是不怎么也不敢直视现在的房价啊！儿子上小学了，需要有自己的学习空间，所以合计着用手头2套小房，换一套大三室。”的确如此，房价的翻番，给初入房地产市场的购房家庭资产带来了质的提升。王先生化纤厂路80平商品房已由起初的购买价翻了3倍。像这种以小博大的改善需求客户有很多，2014年的新政也是改善房需求的利好。

### 改善住房老年需求不容忽视

家住南部的李老师，与老伴退休后一直住着二室二厅110平的商品房，看上去老两口居住倒也绰绰有余，但想到两个成家的孩子周末过节都来住不下，就一直想换个130平米的三房。采访中，李老师说：“这房子住了有9年了，当时3500元一平米购买的，加上地下室总房款42万。最近有了换房的打算，中介公司评估110万，儿女们也打算给我们添置换房的差价，换套称心的三房，好享天伦之乐。”  
改善住房老年人需求不容忽视，目前有不少老年人居住的多半为单位的福利分房，但由于90年代初之前的多层住宅多半没有电梯，随着老年人年迈，腿脚不灵便，生活中对电梯的需求也越来越多。

### 一直在寻找最合适的房子

尽管房产税没有具体的出台时间，但是那些有钱任性，有几套房的大户人家也已经开始着手准备做减法了。而据记者近期的采访，发现这些买家已是买房高手，之前的房子也一般在较为高档的区域，但他们总是在寻找最适合居住和生活的理想居所，以满足他们不断增长的品位需求和展示身份层次显赫的欲望。所以当又一个更加理想的居所出现在他们的视野中时，便触发了再次置业的愿景。但往往他们的选择是更明智的，因为调查结果表明，他们购置的居所往往都达到了升值与理想居所的双丰收。  
郑先生在省城南部购买了一套400多平别墅，在采访中，郑先生告诉记者，选择一种物业就是选择一种生活方式，“追求什么样的生活就买什么样的房子”，所以，这次他将目光从市中心转向南城，也是为了转换一种新的生活方式。最后，他花了1000万元选择了南部一栋联排别墅，并投入了大量资金进行装修，使该房子完全“满足他对生活的想法和需求”。

有所追求，才会有所改善。2015年，愿更多的住房梦会画上完美的句号。  
(楼市记者 贾婷)

### 刚需型购房者的2014——

## 观望后买房梦仍需实现

2014楼市下半年，各路开发商旗下楼盘在经历上半年平淡的经营后都纷纷选择“低价走量”，巨额优惠、折扣频繁来袭让大批购房者沉不住气了。面对“95折”、“直降30万”等极具吸引力的重磅优惠，对房子有着迫切需求的刚需购房者率先摩拳擦掌、积极入市。从“观望”到“出手”，购房者的置业心态发生悄然转变：此前的一味等待房价降至谷底到现在纷纷“见到好房就收”。

### 随波观望错失购房良机

对于工作两年的小周来说，在济南的当务之急就是住上自己的房子。“去年，我一直在踩盘。东边发展好，南边景观好，西边价格低，北部配套全，但是看中了却不敢买，一直在观望。”去年上半年楼市弥漫着观望气氛，小周也随波逐流地观望了一阵。可观来望去，刚需楼盘促销不少，但价格总是不能符合他的心理预期，一年匆匆而过，房子还是没有买上。  
小周说，有些楼盘个别房源的价格的确比以前要便宜些，但这些房源户型和楼层不是很理想，而相对好一些的房源，开发商开出的价格他们依然没能力购买。“一套理想的房子，成交总价下不来，而银行房贷利率又要上浮，这样算下来，花钱更多，我们不敢出手。反正心里很纠结，一方面希望房价能下调，如果出手，降了那不是亏大了；另一方面又担心相中的房源被人买走，前期看房的精力白白浪费。”小周说。  
除了价格的考虑，新闻和周围人的议论也让小周更加焦虑。“看新闻，常常说哪个楼盘质量有问题，哪个楼盘又降价，哪个楼盘又有特价房，”让原本已经锁定目标的小周又开始新一轮的选择。“周围人说2015年房价肯定要降，还有说二手房可能会更合适，”小周的身边充斥着各种对楼市的评价，小周说自己彻底“蒙圈”了。  
为了能等到一个优惠的价格，盲目地听信大家的话，就在这样的心理战中僵持了一年。但是迫在眉睫的置业计划让小周在年初调整了心态，“现在看来，下跌的要么是尾盘房源，要么是位置偏远的楼座，自己相中的反而涨了不少。”小周苦笑道，“今年看的项目还是去年年初就想买的中海国际社区和鲁能领秀城，主要考虑将来孩子上学问题。遇到合适的就果断出手，不能再被‘观望’耽误了时机。”

### 刚需买房容不得“挑肥拣瘦”

而与小周有着相似情况的徐女士也告诉记者，为了给儿子挑选套合适的房子她已经连着两个月泡在不同的售楼处了。“身心俱疲，想赶紧了结此事”，徐女士说到。她告诉记者，目前看重的祥泰城交5000抵6万，新带新60000，商贷99折，全款97折，5日内签约98折，还有化纤厂片区的凯旋公馆，现在交五千抵惠五万，特价房最高优惠十万，一个有价格优势，一个有学区优势，准备在这两个楼盘中挑选一个。  
在经历了两个月的奔波后，徐女士总结了她的“购房经”，她说：“对于刚需族的自住房，房价是涨是跌对其都没有太大的影响。涨了不可能拿去卖，跌了也没有亏本一说，只要有合适的优惠自己觉得价格尚可，也就没有再等下去的必要了。”对于房子的迫切需求像一把无形的大手推着刚需奔向“买房路”，不管房价是上涨还是下降，房子已经作为生活必需品由不得你“挑肥拣瘦”。

(楼市记者 杜壮)