

他山之石

新加坡:八成人居政府组屋

新加坡是一个人口密度较高的城市型国家。新加坡政府坚持以政府分配为主、市场出售为辅的原则,牢牢掌握了房地产市场的主动权,既解决了大部分国民的住房,也有效平抑了房价。

在新加坡,民用住宅主要由政府组屋和商品房两部分组成。政府组屋由政府投资建设,价格由政府统一规定,以低价出售或出租给中低收入阶层使用。包括共管公寓等高级公寓和私人住宅在内的商品房则是由私人投资建设,并按市场价格发售。据统计,过去40多年中,新加坡共修建组屋近100万套,目前约84%的人安居

在组屋中。而商品房的购买者主要是收入较高的二次置业者、投资者或者外国公民。

在组屋分配方面,新加坡建屋发展局会在组屋建成后,按照公平原则进行合理分配。符合配房条件的住户一律排队等候政府分配住房,低收入者可以享受廉租房待遇,中等收入者可以享受廉租房待遇。组屋按

地段与面积不同,每套价格从15万新加坡元(1美元约合1.52新元)到25万新加坡元不等。符合条件者,可以向建屋发展局申请优惠按揭贷款。

为防止房价剧烈波动,新加坡对房地产市场进行严格监控。例如,建屋发展局的政策定位是“以自住为主”,对居民购买组屋的数额有严格的限制。购买组屋后,屋主在一定年限内不得

整房出租;在购买组屋后5年之内,不得将其转让,也不能用于商业性经营。新加坡政府还规定,一个家庭同时只能拥有一套组屋,如果要购买新房子,旧组屋必须退出来,以防有人投机多占。对于商品房,新加坡政府规定,业主出售购买时间不足1年的商品房,需要缴纳高额房产税,从而有效抑制了“炒房”行为和商品房价格暴涨。

置业攻略

楼市敏感期如何购房

在“国八条”出台的政策背景下,各个城市的楼市面临着前所未有的考验,刚性需求、改善性需求成为购房主力,注重品质、屋有所值的房子才更加符合市场竞争原则。省城某楼盘销售负责人坦言:新政后买房,房子抗不抗跌,能不能保值已经成为购房者最关注的事。那么,这样一个略显飘摇的市场形势下,楼市敏感期究竟该如何选择保值增值的楼盘?

地段为王 最佳保值“金”牌

就楼盘的“抗跌性”而言,好地段是一个关键的因素。一个好地段的楼盘如位于城市中心区域或繁华区域,周边交通便利,拥有成熟的商业圈,生活配套设施较

为完善。对于纯居住的购房者来说,可以尽量选择那些离城市主干道较近,周边商业氛围较好的区域买房,社区内应该具备较为完善的商业区,使得日常购物等日常生活也会十分方便。由于这样的区域相对成熟,地价颇高,新房源显得甚为稀缺,保值空间和抗跌能力十分强劲。就济南而言,目前正在热销的保利·大名湖值得购房者关注。

品牌+品质 高抗跌性保障

品牌项目都表现为多期多组团开发,配套成熟,整体规划合理,绿化率高,容积率低,户型设计等符合现代人的居住理念,这种高端楼盘的市场竞争力要远远大于那

些普通住宅,其贬值的风险将被大大降低。如果此楼盘的开发商知名度、信用度较高的话,不仅项目品质将会得到保证,购房风险也会大大降低。建议济南的购房者多考虑保利、南益、中海、恒大、海尔绿城等品牌开发商。品质和开发商的品牌紧紧联系在一起,在自己能够承受的能力范围内,尽量买品牌开发商开发的房子。知名的开发商更爱惜自己的“品牌”,开发也更有经验,做出的房子质量有保证。另外,好的物业也将令楼盘的价值提升不少。

配套价值 助力楼盘抗跌

生活配套设施齐全便利的房子,对于日后自住将会

极大减少住户日常生活中很多不必要的麻烦和支出,包括购物、社交、休闲、娱乐、医疗等。当前,因为教育区域的划分而造成的“择校”问题已成为一个让越来越多家长们头疼的问题。因此教育环境的好坏也是衡量一个楼盘价值的重要标准。选择一所楼盘附近或社区内配有优秀师资力量、幼儿园的幼儿园,小学等教育机构的房子,也就等于为孩子们选择了良好的未来。良好的教育配套,将大幅降低购房者在购房后的生活成本,是购房者在购房前必须慎重考虑的要点。

区域前景向好 价值凸显

虽然地理位置不是中心繁华区域,但是却位于一个



前景广阔的区域间,其未来发展升值潜力巨大,在楼市中的抗风险能力也越强,而且这些楼盘目前的价格相对较低。随着区域发展和自身品质的增强,即使楼市有波动,也不会受到太大的影响。

巧选清盘房 规避贬值尴尬

清盘房就是楼房卖到最

后剩下的少数几套房,用投资的眼光仔细打量和挑选,清盘房还是很有投资价值的。首先,房屋已经建成,没有晚交楼和烂尾的风险;其次,清盘房价格基本回落到了实处,开盘售楼前期轰轰烈烈的炒作造成的价格虚高已经不复存在,在价格泡沫被挤掉后,这时购买不仅能够得到低价房,还避免了“刚买就贬值”的尴尬。

(楼市记者 刘晓阳)

买房、卖房、租房请到新浪二手房网、百度乐居二手房网
 新浪二手房网(<http://jn.esf.sina.com.cn>)和百度乐居二手房网(<http://esf.baidu.com/jn/>)由新浪、百度、中国房产信息集团联手打造的中国最大的二手房网络媒体及信息服务平台。咨询电话:400-608-1616

宜和居店 解放路8号 88958199 18764000270					中鼎高新店 康虹路877号(新东方花园南门)88887757 15726114122						
永大颐和园 78.8万 3.2.2 135平 地下室可贷款 张15089149458	山航宿舍 119万 3.2.1 115平 双气五年 张15089149458	康桥东 92万 2.2.1 95平 双气五年 张15089149458	绿城家苑 158万 3.2.2 165平 双气五年 张18764000270	未来城花园洋房 136万 3.2.2 130平 双气五年 张18764000270	数码港公寓 128万 3.2.2 120平 双气五年 张18764000270	海信都市阳光 110万 2.2.1 80平 双气五年 张13605408321	友谊苑南区 78万 2.2.1 81平 双气五年 张15098998377	蓝苑国际城市花园 54万 1.2.1 61平 双气五年 张15154181913	炼油厂宿舍 82万 3.2.1 85平 双气五年 张15154181913	蓝苑花园 46万 2.1.1 69平 双气五年 张15098998377	蓝苑国际城市花园 25万 1.1.1 34平 双气五年 张18764101377
永大颐和园 95万 3.2.2 154平 全明户型 张15089149458	建大教授花园 118万 3.2.2 130平 双气五年 张15089149458	三箭银苑 226万 4.2.3 260平 双气五年 张18764000270	海尔绿城禧玉 240万 3.2.2 170平 双气五年 张15089149458	奥体中路宿舍 85万 2.2.1 80平 双气五年 张18764000270	高新区知里小区 125万 4.2.2 171平 双气五年 张18764000270	莱茵小镇 85万 2.2.1 80平 双气五年 张13605408321	名士豪庭MINI公寓 49万 2.2.1 63平 双气五年 张15953189749	聚源旺园 65万 2.2.1 112平 双气五年 张15154181913	莱茵小镇 80万 3.2.1 85平 双气五年 张15098998377	聚源旺园 83万 3.2.2 160平 双气五年 张15098998377	华瀚云天 95万 2.2.1 102平 双气五年 张15098998377
凤鸣山庄别墅 145万 5.3.3 261平 双气五年 张15089149458	名士豪庭 168万 3.2.2 140平 双气五年 张15089149458	马鞍山宿舍 160万 4.2.2 200平 双气五年 张18764000270	阳光新城水暖园 228万 4.2.2 170平 双气五年 张18764000270	鲁能电力研究院 83.8万 2.2.2 100平 双气五年 张18764000270	莱水泉宿舍 65万 2.2.1 70平 双气五年 张18764000270	省教苑 78万 2.2.1 81平 双气五年 张13605408321	名士豪庭 169万 4.2.2 100平 双气五年 张15098998377	香格丽拉 47万 1.1.1 67平 双气五年 张18764101377	名士豪庭 101万 2.2.1 82.36平 双气五年 张15953189749	名士豪庭 101万 2.2.1 82平 双气五年 张15953189749	机电城小区 68万 2.2.1 100平 双气五年 张15098998377
经十东路别墅 200万 4.3.3 221平 双气五年 张15089149458	泰安和平山庄 76万 2.2.1 87平 双气五年 张15089149458	诚基中心 122万 4.2.2 140平 双气五年 张18764000270	经十路三庆汇文 312万 5.3.4 312平 双气五年 张18764000270	明湖小区东三区 125万 3.2.2 120平 双气五年 张13258170857	经十东路单位宿舍 88万 2.2.1 105平 双气五年 张18764000270	海信蓝园 80万 2.2.1 89平 双气五年 张15098998377	荷兰庄园 142万 4.2.2 100平 双气五年 张15098998377	新东方花园 110万 3.2.2 130平 双气五年 张15154181913	龙奥新居 65万 3.2.1 107平 双气五年 张15098998377	蓝苑花园 57万 4.2.1 102平 双气五年 张15098998377	名士豪庭MINI公寓 105万 1.2.1 120平 双气五年 张15098998377
正基高新店 舜华北路新生活家园商辅15号 66957118 66957106					润鑫店 科院路10号 82910500 15336409626						
莱茵小镇 89万 3.2.2 120平 双气五年 张15165025250	海信蓝园 78万 3.2.1 89平 双气五年 张15953181144	蓝苑国际城市花园 32万 1.1.1 49平 双气五年 张1510892818	莱茵小镇 73万 3.2.1 85平 双气五年 张1510892818	南景家苑 63万 3.2.2 120平 双气五年 张15165025250	工业南路公交宿舍 62.5万 2.1.1 71平 双气五年 张15552510028	舜台南路单位宿舍 72万 3.1.1 80平 双气五年 张15289154499	山东南路宿舍 68万 2.1.1 60平 双气五年 张13989120351	齐鲁宾馆 143万 3.2.2 140平 双气五年 张13878813884	开元山庄 108万 3.2.2 125平 双气五年 张13878813884	泰山郡别墅 320万 3.2.2 172平 双气五年 张13989120351	文华园 138万 2.2.1 80平 双气五年 张13989120351
新徐印象 47万 3.2.1 101平 双气五年 张15165025250	省教苑 75万 2.2.1 89平 双气五年 张15953181144	中海紫御东郡 68万 2.2.1 89平 双气五年 张13583197050	蓝苑国际公寓 23万 1.1.1 39平 双气五年 张15189188887	工业南路单位宿舍 32万 2.1.1 79平 双气五年 张15552510028	理想嘉园 48万 2.1.1 79平 双气五年 张1510892818	蓝苑花园 60.5万 2.2.1 84平 双气五年 张15289154499	文化西路单位宿舍 68万 3.2.1 71.5平 双气五年 张13878813884	历山路南首 90万 2.2.1 81.27平 双气五年 张13878813884	山东南路 85万 3.1.1 86平 双气五年 张13878813884	齐鲁宾馆高层宿舍 133万 3.2.1 115平 双气五年 张13989120351	文华园 133万 2.2.1 75.6平 双气五年 张13989120351
莱茵小镇(多套) 130万 4.2.2 200平 双气五年 张15953181144	未来城(超值) 96万 3.2.2 120平 双气五年 张13583197050	新徐印象 46万 2.2.1 79平 双气五年 张15189188887	蓝苑国际城市花园 26万 1.1.1 36平 双气五年 张15552510028	工业南路单位宿舍 36万 2.2.1 61平 双气五年 张15552510028	未来城 76万 2.2.1 89平 双气五年 张1510892818	舜台南路单位宿舍 73万 3.1.1 81平 双气五年 张15289154499	名士豪庭 169万 3.2.2 100平 双气五年 张13989120351	青羊东路 60万 2.1.1 64.12平 双气五年 张13878813884	舜耕山庄 294万 4.2.2 180平 双气五年 张13989120351	山东南路精装房 130万 3.2.1 115平 双气五年 张13989120351	千佛山西路好房 150万 3.2.1 139平 双气五年 张13989120351
盛世花城(多套) 108万 3.2.1 122平 双气五年 张13583197050	香格丽拉(多套) 46万 1.1.1 70平 双气五年 张15189188887	新东方花园 110万 3.2.2 141平 双气五年 张15098998377	蓝苑国际城市花园 64万 2.2.1 79平 双气五年 张13583197050	丰奥家苑 98万 3.2.2 160平 双气五年 张15165025250	省教苑 78万 3.2.1 85平 双气五年 张15189188887	山东南路单位宿舍 82万 3.1.1 82平 双气五年 张15289154499	甸柳小区 95万 2.2.1 85平 双气五年 张15289154499	至华山庄 220万 3.2.3 182平 双气五年 张13878813884	千佛山游艺宿舍 66.5万 2.1.1 60平 双气五年 张13989120351	环山路精装房 125万 3.2.1 131平 双气五年 张13989120351	解放路单位宿舍 160万 4.2.2 187平 双气五年 张13989120351