

“聚焦威海楼市”系列报道之二

升,还是降? 房价让购房者如此纠结

文/本报记者 王帅 片/本报记者 侯书楠

三类买房者现身说法

自住型 我想有个家

13日,在高区沈阳路某售楼处看房子的小王眉头紧锁,一直向工作人员询问小户型的情况。他告诉记者,来威海上班后,一直打算买房子,但愈加严格的房地产政策让他很纠结。担心对楼市把握不准,他决定“等等再说”。与小王不同,来自菏泽农村的葛先生是个“蓝领”,从事收废品生意的他靠5年的努力购买了一套楼房。“想让孩子从农村走出来。”他通过全额付款的方式购买了一套相对便宜的

郊区楼房,希望给孩子创造区别于农村的“家”。

富城房地产开发有限公司总经理于富波认为,威海居住环境适宜,经济发展迅速,因此,威海能留住人才。他们参与威海的发展与建设,并成为城市不可缺少的一部分。据他统计,“白领”和“蓝领”在首次购房者中的比例分别为50%和30%,其中用途大多以年轻人的婚房为主。“他们对房子的需求受外界影响较小。”

改善型 明天更美好

老家在乳山的高先生8年前在威海郊区买了户70平米的房子,但他最近却盘算换房子。父母身体、孩子教育等因素让他购买了位于南竹岛一栋三室两厅的大房子。“这样既能照顾父母,又能让孩子上好学校。”从东北退休的邹先生告诉记者,患有哮喘病的他到威海后就觉得能“喘上气儿了”。他在高区、经区逛了一圈后,最终,看上经区杨家滩附近的楼房。被问及选择该房的理由,他直言,环境是主导因素。“真是养老的好地方,我希望多活几年!”在东北有数套房子的他打算搬至威海养老。

来威海养老的人越来越多,山东大学威海分校商学院市场营销系主任许先表示,人居环境是威海最大优势,被称为“最适合人类居住和创业的城市”,因此很多人都抱着改善居住环境的想法过来养老。金利通置业顾问有限责任公司销售经理门鑫泉认为,房产调控政策对不同人群的影响会有差别,对首次置业人群影响程度小,甚至可能会加快其买房步伐,以达到居住和保值目的;而寻求改善住房环境的人群,在严格的信贷政策下,换房成本的增加会影响其换房步伐。

投资型 让房子变成更多的钱

14日,田女士到房地产交易中心办理房产证。她去年十月份买了第二套房子。她介绍,目前的居住条件很好,购买第二套房子的目的在于增值,“想让房子变成更多的钱。”但她又道出了悔意。原来,随着贷款利率的提高及征收房产税趋势显现,她后悔当初的买房决定,房价还没上去,贷款率却爬了高,“感觉有点赔了。”同样怀着投资目的的青岛籍的庄先生在文登买了套价值60万的房子,精装修后,他以每月1200元的

租金将房子租了出去。在青岛上班的他认为,青岛买不到性价比如此高的房子,于是他决定进军威海买房,并将文登的房屋暂时出租,打算在升值后将其售出。

对于房地产投资增多的现象,于富波称,这部分群体基本是中年人,有稳定来源和部分存款。他表示,这个群体在新政下会受到打击和影响,“炒房者最受伤。”许先认为该政策更利于稳定房价,对真正想买房子、想改善住房的人是件好事。



▲在某售楼中心里,工作人员正为前来购房的顾客介绍楼盘情况。

众议房价:

威海房价没“掺假”

许先表示,总体来说,目前威海房地产行业遵从市场规律,尚未形成“房地产过热”现象或出现“房地产泡沫”,房产市场发展比较平稳。她认为,威海房价“水分不大”,济青两市的限购对威海房产市场更是一个契机,因此,房价下降空间不是很大。但威海有自己的特殊性,旧村改造后,本土老百姓拥有数套房子,外地人买房没有出现过热的现象,威海房价大幅上涨的可能性也很小。许先认为,限购令对不同城市有不同影响,这对稳定一线、二线城市的房价比较有意义,但对威海房地产市场不会有太大影响。

门鑫泉评价威海房价变化用了一个“稳”字。如果威海实施限购令,开发商的投资热情受到影响,随之带来房屋供给量下降,“如果需求量不降的话,房价会随之升高。”另外,被限购政策挡在门外、无法购房的外地人转而寻求租房,租房价格上涨会影响房价。威海没有出现限购令,正是因为威海房价稳定,门鑫泉预测,房价不会大起大落,未购房者不必恐慌。

谈及房价,于富波告诉记者,“威海的房价没‘掺假’。”将来会沿着“稳中有升”的方向发展。从威海的环境、经济优势分析,目前威海房子“性价比”很高。他认为房价稳定主要在于威海购房人群少,刚性需求的外来人员不会出现抢房现象。限购令“限”的是炒房,威海主要的购房人群是首次置房和改善型住房人群,因此,限购令不会对房价有重大影响,想来威海居住的外地人不会因为此政策停止购房脚步。同时,他预测威海房价会有小幅上涨,主要源自成本因素。受物价上涨因素影响,建材价格、劳动力成本和贷款政策等都会推动房地产成本增加,从而导致房价上涨。

专家观点

中国人都有“房子情结”

来自内蒙古的台凌楠今年28岁,两年前本科毕业后来威海上班,一直与同事合租。5月份要结婚的她与男友去年在市区购房,108平米,60万,父母帮助首付30%后,每月还一千多元贷款。最开始,她等着降价消息不肯买,后发现房价走向不在她的预测曲线上,最终,只好搭上买房的高速列车。台凌楠算了笔账,租房每月开销500元左右,粗略估算,已经租了两年房子的她至少已支出12000元。她后悔自己出手太晚,“既没住上新房,又多花了钱。”她与男友目前每月收入共5000元,每月支付贷款1300余元、租金500元、吃饭700元,剩下

2500元。“房子还得装修呢。”他们不好意思再向家人伸手要钱,决定每个月最大限度地攒钱装修。爱美的她坦言自己有压力,为攒钱已制定“家规”,不能再大手大脚花钱。不过,乐观的她庆幸,房子较去年每平方米已升值300多元。

于富波表示,购房是理财的一种方式,也是经济发展的趋势。每个购房者都有自己的小算盘,不管什么类型的购房人群,有共同的趋向,即希望在房价低的时候购入。在限购令大环境影响下,威海楼市被牵连到,短期内持币观望者较多。经区某售楼处的一位工作人员直言,年后还未“开张”。许先表示,无论是观

望还是谨慎,这恰恰反映购房者的内心想法——降价。

许先分析,这是中国人的“房子情结”使然。他们不顾压力买房,并希望增值,因为房子在中国人心中根深蒂固。“所谓成家立业,哪一样都离不开房产。”与台凌楠买房的心态相比,有过之而无不及的投资者更是抱着“钱生钱”的目的。拥有三套住房的郭先生是本地人,在限购大环境下,他决定再出手,借机提高自己的“身价”。“买房子最保险。”郭先生认为,房子最终会回归到居住功能。门鑫泉表示,目前,房地产业还是经济支柱,中国人的“房子情结”可以很大程度推动经济发展。