

购房支招

楼市拐点房价敏感期

# 买房要做好九大准备

□宗禾

2011年,购房者在左盼右盼中迎来了楼市拐点。房价降价之势呼之欲出。很多人想要观望,也有不少购房者担心降价仅是昙花一现,几个月后会反弹。出手还是不出手,很是纠结。对那些不能再等的购房者来说,敏感期买房,要做好九大准备。

第一、密切研究政策动向,谨防掉到“空里”。政策大方向对购房者来说,是必须研究的,当决定买房前一定要考虑好应对措施。有购房者就有这样的经历,年初看好了一套房子,已经按照20%的调控前政策付清首付,结果因为首付比例提高,贷款收紧,而房子最后没买到。

第二、远离投资风暴中心。越是被热炒的区域,泡沫也是越

高,调控受到的冲击也将会越大。敏感期买房,当然要避开热炒区域,转向价值洼地,才能尽量减少房价下跌带来的财产缩水。

第三、贷款购房要注意三要,一是首付承担能力,二是贷款政策的稳定程度,三是预留至少三年的贷款还款准备金。做到这三条,就可以贷款买房了。

第四、买房不要只听信开发商的“忽悠”,开发商给你看的楼盘周边远期规划,能不能实现是个未知数,一定要仔细考量,有必要时请教相关专家。“画饼”不能充饥,买房也要现实点好。

第五、理性看待投资性商业商务公寓。因为不限购,很多开发商大打产权酒店或者小户型公寓的产品。标榜着管家式物业管理,或者以租代售投资回笼快等。但是商业性产品,本身价格就偏高,在楼市敏感期,走势更加不确定,买前一定要多考量。

第六、买的没有卖的精,开发商的小算盘打得那是一个精。现在房子不好卖,开天花乱坠的条件先把客户忽悠来买房是第

一要务。但是一旦购房合同签订了,想不买是不大可能了。所以买房签预售合同条款要字斟句酌地研究,千万别中了“陷阱”。

第七、现在很多楼盘,一来为了提高价格,二是为了追随潮流,很多都是全装修房。买这样的房子,当然在入住的时候会省心,但是交房前却一定不能放松。全装修房的验收和质量审核一定要做细。

第八、购买学区房要谨慎,目前很多消费者买房最关注的就是教育资源,就是所谓的学区配套。如果是冲着这个区购房,买前一定要事先做充分扎实的调查研究,不要轻信广告的迷人表白,而应该切实前往教育主管部门一探虚实。

第九、购买“地王”周边的商品房要谨慎再谨慎。“地王”多是在楼市最火爆的时候,被炒作出来的超过实际价值的土地。因为拿地成本高,“地王”的房价也必然不低,也会拉动周边房价跟着猛涨。所以,这个时候购买地王周边的房子,就要想好再出手,要是能砍价则一定要多砍点。

楼市一周行情速递

青岛各区房价行情

行政区	均价	环比上月
崂山区	20,804元/m <sup>2</sup>	-2.7%
市南区东部	17,807元/m <sup>2</sup>	-1.2%
市南区西部	17,384元/m <sup>2</sup>	+4.1%
市北区	13,207元/m <sup>2</sup>	-0.2%
四方区	10,711元/m <sup>2</sup>	-0.9%
李沧区	9,865元/m <sup>2</sup>	-1.0%
开发区(黄岛)	8,604元/m <sup>2</sup>	+1.5%
城阳区	7,089元/m <sup>2</sup>	+0.9%
胶南市	6,673元/m <sup>2</sup>	-2.2%
即墨市	6,229元/m <sup>2</sup>	-1.7%

青岛各区租金行情

行政区	租金(元/月/m <sup>2</sup> )	环比上月
市南区东部	36.18	-1.7%
崂山区	30.04	-6.2%
市南区西部	28.46	-9.0%
市北区	25.66	-2.4%
四方区	20.76	-3.8%
开发区(黄岛)	16.89	-8.2%
城阳区	16.87	-1.0%
李沧区	16.49	-3.8%
胶南市	11.43	+6.3%
即墨市	11.33	+1.2%

## 青岛二手房均价下跌1.77%

据搜房网二手房数据监控中心的统计数据显示,11月第二周(11月7日-11月13日),青岛二手房住宅周挂牌均价继续下跌1.77%,每平方米下跌246元,挂牌均价为13641元/平方米。其中,四方区跌幅最大为2.53%。

青岛七区二手房住宅挂牌均价两区上涨五区下跌。其中,城阳区挂牌均价涨幅最大,为4.42%,每平方米上涨279元,挂牌均价为6587元/平方米。其次是崂山区挂牌均价继续上涨,挂牌均价为19873元/平方米,每平方米环比上涨652元,涨幅为3.39%。

挂牌均价下跌的五区中,四方区跌幅最大为2.53%,每

平方米下跌了276元,挂牌均价为10640元/平方米。其次是市北区继续下跌,跌幅较大为2.41%,每平方米下跌了326元,挂牌均价为13202元/平方米。李沧区跌幅为1.48%,每平方米下跌143元,挂牌均价为9546元/平方米。市南区和开发区挂牌均价跌幅均在1%以内,分别为0.46%和0.26%,每平方米分别下跌了86元和23元,挂牌均价分别为18556元/平方米和18989元/平方米。

另一方面,二手房成交量也继续走低。据青岛网上

房地产的不完全统计,11月第二周青岛七区二手房签约较上周继续下降,签约套数约为257套。

调控高压下的青岛二手房市场表面低迷,实则暗流涌动,大品牌进驻,小中介关门,空前规模的行业洗牌正在开始。

进入11月份先后有两家品牌经纪公司进入青岛市场——链家地产于11月1日宣布正式入驻青岛,成立青岛链家宝业房地产经纪有限公司;11月10日,科威

国际不动产宣布正式跨入青岛房屋中介市场。至此,青岛二手房中介市场形成了新的格局,行业竞争日趋激烈。



## 房价hold不住两万降到一万五 楼市寒冬捡漏机会到

二手房成交量走低,成交价格也大幅松动。很多急于售房的房东也更加理性。市场上涌出了一批性价比超高的房源。尤其是高端房地产市场,降价幅度更是明显。一线海景房价格大跳水,此时出手,不一定会抄底,对自住的购房者来说却是不错的捡漏机会。



**楼盘名称:**八大峡小区  
**推荐理由:**经典套二户型,双南卧北厅,2楼,带双气。出门不久就能走到海边,栈桥近在眼前。静谧的环境适合居住。  
**总价:**109万元  
**单价:**16516元/平方米  
**面积:**66平方米  
**地址:**市南八大峡  
**户型:**2室1厅1厨1卫  
**楼层:**第2层(共6层)

**楼盘名称:**依山雅居  
**推荐理由:**套三全明户型,一南卧双北卧东明厅。高档封闭小区。单价低。在市区繁华地段这一价格颇诱人。  
**总价:**126万元  
**单价:**12858元/平方米  
**面积:**98平方米  
**地址:**福州北路80号  
**户型:**3室2厅1厨1卫  
**楼层:**第17层(共23层)

**楼盘名称:**海信璞园  
**推荐理由:**南北卧,双厅双卫,前面就是城市交通主干道银川西路,出行方便,交通四通八达,出门不远就是宁夏路,直通市区最繁华区域。  
**总价:**140万元  
**单价:**15910元/平方米  
**面积:**88平方米  
**地址:**银川西路20号  
**楼层:**第20层(共28层)  
**户型:**2室2厅1厨1卫

**楼盘名称:**优山美地  
**推荐理由:**全明户型,性价比高。靠近交通主干道银川西路,出行方便,交通四通八达。往东步行不久就是浮山香苑,登山休闲方便。  
**总价:**173万元  
**单价:**16321元/平方米  
**面积:**106平方米  
**地址:**银川西路28号  
**户型:**3室2厅1厨1卫

**楼盘名称:**悦泉公寓  
**推荐理由:**全明户型,南北通透,精装修。地处市南繁华地段,居住生活方便,地角好。  
**总价:**185万元  
**单价:**13310元/平方米  
**面积:**139平方米  
**地址:**市南区泉州路21号  
**户型:**3室2厅1厨2卫  
**楼层:**第12层(共20层)