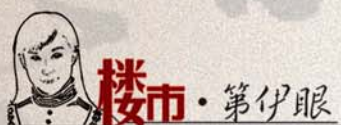


以安居之美定义生活

置业大计 “值”在必得



楼市·第伊眼

置业大计，不容分毫误差。不论是买来自住还是投资，购房者都希望能保值增值。地段是永恒不变的真理，但随着城市的扩容发展，即便房价下跌，交通便利的房子的持有价值和持有潜力也是不可忽视的。笔者采访了多位业内人士，从专业的角度来说，房子的保值和升值受到地段、周边配套、社区的档次、物业的人群定位、楼宇设计以及物业管理的水平等诸多因素的制约。

地段第一 交通第二

即便是自住，买了总希望自己的房子能升值，让心里有个安慰。买哪些房子容易保值增值呢？笔者采访多位业内人士，从专业的角度来说，房子的保值和升值受到地段、周边配套、社区的档次、物业的人群定位、楼宇设计以及物业管理的水平等诸多因素的制约。

人们通常认为越繁华、越接近市区的地段越好，因为优点显而易见：社交、生活方便，用于出租也方便。应该说，在市中心城区拥有一套房子，可以方便平时上下班，而且，市中心城区的房子出租市场更广阔，即使自己不住，也可以作为一项中长线投资。

交通便利的房子的保值功能要相对更强一些。尤其是在交通日渐堵塞，城市越建越大的情况下，除了地段外，公交车的便利也是相当重要的。从外部条件来讲，学区房房的保值功能更强，现在的家长越来越重视小孩教育，而好学校又有限，拥有好学校的学区房也更为稀缺，更保值。

如果从开发商楼盘内在要素分析，品牌开发商楼盘会相对而言更为保值，因为品质更让人放心，小区环境、物业管理、周边配套这些也是权衡保值的要素，另外户型

方正的房子也比户型七弯八拐的要更增值，毕竟实用才是硬道理。

济宁置业 自住为上

市中心环境虽然没有新区好，但生活配套更为成熟，商业圈分布在市中心，居住率较高，即使是在楼市下降时期，市中心的房价也更保值，毕竟市区的房子较为稀缺。

如果要从升值上来衡量，市内的住宅不一定有市郊的升值快。“从北上广深等一线城市，以及重庆、武汉等二线城市的经验来看就可发现，新城中心区的房价升值最快，因为新区规划比老区要更科学，物业不会太拥挤，街道干净宽敞，配套逐渐齐全，居住的品质更高，房价上涨的潜力也更大。”资深置业顾问表示：“在济宁，买房子用来自住更合适。”

济宁没有太明显的新城中心区概念，所以普通住宅中，价格相差不大。新区由于刚刚开发，配套还不齐全，周边房价目前相对稳定，

城郊接合部 升值潜力可观

买市区的房子自然是更能保值，但市区房价高，总价高，一般普通的刚需没有这个

资金实力。其实也可以退而求其次，没有必要一定挤在市区内。郊区住宅适合休闲，风景和空气不错，价格也相对便宜，而城郊接合部升值潜力可观，对于目前只有能力购置一套住宅的工薪阶层来说，是折中的选择。

这类地段目前价位不高，交通不算便利，但令人心动的是，随着城市不断外延，5-10年之内会日渐繁华，也会成为市区，要用长远的眼光看问题，所以在买房的时候，一定要注意看周边三五年有什么配套。有的房子地段虽然偏远了点，但未来的升值潜力比较可观。

置业顾问提醒，如果是自住，可以根据自己的经济实力来选房子的大小，如果是投资，价位太高和面积太大的都不适宜，在济宁，从短期来看这类房源客户并不多，要想出手将不太容易。

伊宁