

买房要货比三家

专家指点五月买房注意事项

春末夏初,越来越多的楼盘入市,彼此之间也开始争奇斗艳。再加上越来越多的楼盘推出优惠,不少买房人也已经准备出手。买房是件大事,对于入市时机和选房中需要注意的问题,许多人都会多做一些琢磨。为此记者采访了多位业内人士,了解当下买房时机和买房注意事项,希望给买房人以参考。

价格低点,择机入市

“抄底很难,只能说现在是一个可以考虑的低点。”对于不少买房人会问的“房价还会再降吗”,多位业内人士都认为应抛弃一心抄底的心态,“谁也不知道最后的底在哪里”,但对于大量的刚需置业者来说,现在已经是一个价格低点。

北京大学人居环境中心特聘专家、高级房地产策划师王树森就认为,“史上最严厉”的房地产调控已实施两年之久,投机性需求被挤出市场,市场量价回落,调控取得了预期的阶段性成果。可以说,在投机性需求被挤出的今天,是自住型人群入市的最佳时机。

选热点,“避虚就实”

当下,大城市周边多个区域,从城市边缘到近郊、远郊地带,都有众多楼盘扎堆及买房人关注的热点区域。同样是热点,业内人士建议选择拥有更多产业支撑的区域。没有产业支撑的高房价易产生泡沫。

北京中原地产研究总监张大伟认为,类似一些缺少支撑,单纯靠概念炒热的区域,经历调控,无论是市场信心,还是市场预期,都消退很多。

选“洼地”,重“近景”

目前对于置业者来说,不少区域已经是成熟板块,房价高企。此时,要选择相对的价格“洼地”,其距离价格“天花板”还有较大的距离,保值升值潜力更应被看好。

北京绿宸地产营销策划总监韩磊还认为,无论是商业规划还是地铁规划,一定要看中近期能落地的。太遥远的规划对置业参考价值容易打折扣。

选大盘,早入市

“低开高走”是房企推盘常用的手段。相对于体量偏小的楼盘,大体量楼盘推盘时间长,开发商早期特别是首期开盘,价格相对都比较低。推盘早期,风头要健,追求热销“明星盘”的效果,形成对同区域楼盘的优势。有了市场关注度,房企通常会顺势稳涨。近两三年在北苑、太阳宫、长阳等区域都出现过这样典型明星大盘。

鉴别“真伪”高端楼盘

春夏之交,迎来了高端住宅的放量季。相对于普通住宅,高端项目一直以稀缺性成为市场的宠儿,也是不少财富人士寻求资金保值升值的一大途径。不过越来越多的楼盘宣称是高端项目,如何鉴别真伪呢?

兰德咨询总裁宋延庆认为,真正的高端物业或者占据稀有的资源,或者占据稀缺的地段。对开发商和买房人来说都是可遇不可求的,如早年紫竹院公园、朝阳公园附近的项目以及颐和原著等。“真正的高端是不会降价的。”宋延庆还表示,对于有稀缺的项目,一年没有涨20%其实就算降了。

据《新京报》

楼市一周行情速递

青岛各区房价行情

市南区东部	(17,244元/平方米)
市南区西部	(15,701元/平方米)
市北区	(12,752元/平方米)
四方区	(10,142元/平方米)
李沧区	(9,198元/平方米)
崂山区	(21,231元/平方米)
城阳区	(6,994元/平方米)
开发区(黄岛)	(8,149元/平方米)
即墨市	(5,635元/平方米)
胶州市	(5,397元/平方米)
胶南市	(6,268元/平方米)
平度市	(4,796元/平方米)
莱西市	(4,119元/平方米)

青岛各区租金行情

市南区东部	(36.16元/平方米)
市南区西部	(28.79元/月/平方米)
市北区	(26.96元/月/平方米)
四方区	(21.50元/月/平方米)
李沧区	(16.57元/月/平方米)
崂山区	(30.23元/月/平方米)
城阳区	(18.33元/月/平方米)
开发区(黄岛)	((17.02元/月/平方米)
即墨市	(9.74元/月/平方米)
胶州市	(12.30元/月/平方米)
胶南市	(11.34元/月/平方米)
平度市	(11.34元/月/平方米)
莱西市	(9.36元/月/平方米)

北京楼市降价战再打响

个别楼盘拿“5折”当噱头

五一到场5万抵10万,并有惊喜大礼;通州惊现90平方米“半价房”;新开楼盘送面积……这几天,张女士的手机上接到了20多条类似的房产促销短信,新一轮价格战借“五一”小长假之机战火重燃。业内人士统计,这一轮价格战中,开发商折扣更深,促销幅度更大,使得京城楼市整体房价进一步下探。

毋庸置疑,首轮价格战

的排头兵是通州,当时有楼盘打出“直降7000元”的广告震惊楼市,并在1年的时间里,带动通州房价从近3万元的高位腰斩至15000元左右。这一轮价格战“带头大哥”仍是通州项目。

销售员介绍,半价的观念是1平方米7500元,这个价格仅仅是当地限价房的价格。之后,记者了解到,该项目五折的房子仅有一套,且为东西朝向,88平方米,总

价67万元。如果购买这套房子,需要在网上报名,并支付500元的诚意金,29日到项目现场参加摇号。目前,网上参与报名的人数已经超过千人。

千余人抢购一套房无疑只是一个噱头,但销售员表示,虽然5折房只有一套,但没选上的购房人还有机会选择7折或其他折扣的房子,优惠幅度也不低。有业内人士指出,金隅花石匠在通州一

直是价格比较坚挺的,此次出“奇招”有可能是在库存压力较大的形势下,被迫促销、吸引入气的无奈之举。

亚豪机构副总经理任启鑫认为,继通州区的“五折抛售”与大兴区的“成本价卖房”之后,从今年“五一”开始,价格下调幅度在20%左右的“超跌”楼盘将开始在各个区域出现,逐渐成为新入市项目的主流。

据《北京晚报》

小长假开发商推盘抢刚需

南京一楼盘买房送奔驰

豪宅项目非呢克斯国际公寓在五一小长假的第一天便给了南京买房人意外的“惊喜”,只要在小长假期间认购房源的,每位客户都会送出一辆奔驰轿车。热闹的还不止这一家,江宁、江北等地多家楼盘也都大搞促销,开发商铆足了劲来抢“刚需”。

“买城中顶级豪宅,成交即送百万豪车!”龙蟠路上的非呢克斯国际公寓推

出了五一小长假期间的特别优惠,只要在小长假期间认购的,每位客户赠送价值100万左右的时尚款奔驰豪车,而认购180平方米大户型的,则赠送尊享款奔驰。

“不要车子也可以,直接抵扣70万的房款”,一位销售人员说,来看房的客户基本上都是精英人群,开宾利、兰博基尼的比比皆是,所以直接抵房款

的也很划算。促销的效果究竟如何呢?该楼盘的营销人士表示,由于房子的总价较高,买主的个性化需求也多样,因此客户考虑的时间会比较长,签约的速度也相对会慢一些。

五一小长假南京楼市精彩纷呈,难道房地产市场又要重现3月份的热销场景?南京一家地产研究机构的负责人对此并不认

同。“五一小长假应该是整个‘红五月’的第一波行情,过了这一阵,市场便会逐渐转冷了。”他认为,目前开发商业内基本已经达成低价跑量的共识,自然不会放过“红五月”的首波行情,加紧推房上市,而买房人眼见房价已基本见底,市场销量也有所回升,但要出现“抢房”之类的热销,短期内将难以出现。

据《扬子晚报》

精装修房频现“质量门” “国标”有望年内颁布

精装商品房新地板开裂、色差明显、门板“空芯”、劣质门漆、墙面渗水……日前,层出不穷的精装房质量问题,一波未平,一波又起。近日,中国建筑装饰协会相关人士透露,带有强制性的住宅精装修质量标准有望年内出台。

在精装商品房施工过程中,某些装修队伍不稳定,缺乏精装修产业工人,精装房的工程质量难以保证。

其实,精装修房与家庭单户装修的普遍问题一样,存在手工作业的“不可控因素”,还会受到特定时间、地理环境等客观影响。许多精装修房在售房时宣称,“房屋不仅全部精装修,还赠送电器,客户可以拎包入住,消费者购买的房子和样板间的装修是一样的。而事实上,可能是地面大理石有多处裂纹、甲醛严重超标、墙面装饰“返潮”,设计风格与样板间截然不同……

“样板间的装修非常诱人,好像走进了高级酒店一样。”这是许多消费者对于样板间的直接感受,而现实买房后的“货不对板”,让他们感觉被骗。

据悉,在中国建筑装饰协会近日举办的“住宅精装修标准研讨会”上,住房和城乡建设部住宅中心有关负责人透露,“精装房的标准”属于国家标准,“带有强制性性质,而非推荐标准”。具体细节已规定到精装修的墙面、地面、防水、门窗等各分项。尤其是厨卫精装

据《石家庄日报》