

新楼盘vs二手房,如何抉择?

对于每天穿梭于林立高楼中的都市人来讲,每个人都怀揣着一个住房梦,它与房子的新旧无关,与户型大小无关,与房价无关,但它滋生在每个人心中最温暖的角落——

但是当面对琳琅满目的房源时,该做何选择,向左走还是向右走?是选择户型外观设计更加合理的新楼盘?还是选择价格优惠的二手房?本期我们将对新楼盘与二手房进行全面分析,供广大购房者参考,希望您能买到称心如意的房子。

向左走——

新楼盘未来潜力大

近几年德州市众多新楼盘的开盘,不但打破了房地产市场供需平衡,同时也给二手房市场带来了巨大的冲击。新楼盘由于是新房,品质是值得肯定的。相对二手房来说,新区域更宜居,发挥的空间也比较大。买房本身就是为了享受更有品质的生活,新房可以帮助购房者实现很多居住方面的理想。时尚的户型设计,外观新颖,现代感较强,视觉感好,很多新开的楼盘还拥有新的建材技术,这些是二手房不具备的。二手房的楼体外观建造较为传统,单一,房龄过久的房子不免看上去较陈旧。

户型格局上,新楼盘的诸多设计都是较符合现代人居住理念的,比如:大开间居室,敞亮式厨房和宽大的客厅。市场经验丰富的发展商往往在户型设计阶段会仔细研究几个问题:周边哪种户型卖得最好?周边老盘销售过程中暴露的户型缺陷有哪些?已经入住的同类盘内暴露的设计缺陷有哪些……因此,新盘户型总是比较合理的。

德州现在推出的大多数楼盘呈现郊区化,建筑周围的环境,空气质量也会高于市中心的楼盘。随着城市化进程的进一步,远郊区楼盘的交通、周边配套等会逐步得到完善,升值空间巨大。另外,新楼盘大都以优质服务为主打招牌,物业配套设施成熟,如小区绿化环境、保安巡逻、停

车位的管理、大堂电梯间的服务等方面都比较完善。

当年轻的刚需一族购买房子的时候,贷款是在所难免的,新楼盘贷款较二手房也方便许多。新房贷款无须评估,首套90平方米以下住宅一般可获得八成按揭贷款,而二手房贷款时需要通过银行指定的专业评估机构来确定房屋的市场价值,同时银行审核较严,一般可贷6-7成,并对房龄有一定限制。

虽然在价格上相比二手房更加优惠,但是现如今低开高走是绝大多数楼盘的销售方式,开盘阶段的价格往往是整个销售期间最便宜的。其次,市场千变万化,刚开盘的阶段,发展商对自己的项目还没有十分把握,价格是不是高了?推出的户型对不对路子?所以,他们常常会推出部分低价房,看看市场的反应;同时,开盘阶段也是发展商资金压力最大的时刻,所以,也希望薄利多销,先通过快销及时回款,所以在性价比上,新盘也略胜一筹。

但是,新楼盘的缺点也是不可忽视的。在市区内新开发的楼盘并不多,交通成本不得不考虑。如果是毛坯房,新房装修费可不是个小数目。由于是新社区,物业服务的好坏只有住过后才明了。新楼盘地段偏远决定了它较低的入住率,市政配套、商业设施、氛围等也不够成熟,有待完善。



向右走——

二手房优缺点并存

一提到购房,人们往往首先想到的就是买一套新房。其实这是有失偏颇的。新楼盘一般总价较高,对于积蓄有限,依靠工资生活的普通购房者而言,购买一套总价不菲的新楼盘着实有些“困难”。二手房凭借其性价比较高的优势也日渐成为购房消费的新主流商品。

不少购房者因为期房的价格实惠而拿着图纸,凭着对发展商的一知半解就购买期房。但是期房建成现房短则一年,长则数年,其间的诸多因素并不是购房者所能控制的,风险较大。而二手房现房现卖,所见即所得,房屋品质好坏一目了然,降低了购房者的许多风险。

一般来说二手房由于建造年限的关系,大都地处较热闹地段,多分布于城市中心区或较成熟商圈内,地段较为优越。同时,交通环境更是得天独厚,为人们日常出行提供了便利的条件。德州教育氛围较好的地区大都集中在市中心区,大学路附近,其区域内不论是小学,中学还是大学周边的房屋都非常抢手,然而这些学校周边新开发的楼盘较少,大都以二手房为主,因此,围绕学校周边,家长们展开的二手房“购房大战”更是德州一道独特的风景。

据一房产中介人士反映,二手房成交的建筑面积单价与周边一手楼盘差距并不大,主要因为

二手房总面积一般较小,总房价低,于是成了不少购房者的首选。经过一段时间使用,很容易看出房子存在漏水、地面塌陷等方面的潜在问题,所以购房前可以通过探访邻居,了解房子质量状况。而新房却因为刚刚入住,没有通过时间来检验,是否会出现质量问题谁都无法预测。

如同房子的阴阳面,二手房的“阴面”就是可选性差,房屋数量远不如新开的楼盘。另外,二手房在装修方面如果想找一个和自己喜好、风格相近的人,是比较困难的一件事。所以在房屋的装修风格上不能尽善尽美。

随着收入的提高,很多市民都买了轿车,但老式小区由于其建成年代较早,没有专用的停车位,因此并不具备完善的成熟的物业服务。一位二手房购买者严女士告诉记者,就她购买的二手房的地段而言,地理位置还不错,但是物业方面却存在问题,她购买的二手房是老式小区,并没有专门的物业管理,在安全上存在隐患,附近经常发生盗窃事件。此外新建的楼盘在绿化方面也是一个亮点,老式小区在这方面相对较差。

通过询问中介记者了解到,现在的中介费大约为成交额的百分之一,这也是买二手房不可避免的开支,其次购买二手房时一定要认真审查房屋产权的完整性和可靠性。

买房需量力而行

新楼盘也好,二手房也罢,“买房没有划算不划算,只有你愿不愿意,对房屋的认可度如何,以及你自身的消费能力。”一位业内人士这样说。购房过程中,市民需要考虑自身的工作生活习惯、经济收入能力。不同年龄段的购房者在选择房屋的过程中,着重点也应该有所不同。年轻人对房屋的区位要求较高;中老年人购房更多的是关注房屋的品质。所谓是伯仲之间,不分上下。(贺莹莹)

本版编辑:王力庆 美编/组版:赵秋红

2012齐鲁汽车巡展

夏津站即将亮相

主办单位:齐鲁晚报·今日德州

中共夏津县委宣传部

时间:2012年6月15日—17日

地点:夏津县委西公园广场

媒体支持:齐鲁晚报 齐鲁晚报·今日德州

夏津电视台 夏津大众 夏津人民广播电台

咨询热线:0534-2696651

夏津展区