

今日德州

## 德州楼市·专版

# 买房子到底该何时出手

## 刚需者和投资者反应不一

近期,在微博上流传着这样一首打油诗:“你见或者不见,房子就在那里,不悲不喜;你念或者不念,房子就在那里,不来不去”。看过之后也许你会一笑置之,但是这篇改编的《见与不见》确实反应着当下楼市的现状和一批购房者的心声,现况也如这样,想买的房子就在那里,面对楼市的政策环境众说纷纭,购房者犹如不倒翁一样,左右摇摆,举棋不定。在房价走向不清晰的大环境下,刚需群体与投资改善型群体由于自身因素不同,对是否出手也持有不同的意见。

## 刚需一族购房 抄底不现实 该出手时就出手

“再等也就这样了,还是买了吧。”昨日,在经济技术开发区某售楼处,李亮夫妇与售楼顾问签订了购房合同,至此夫妻俩心里的一块大石头终于落地了,虽然只是80.90平方米的小户型,但是这是首套属于他俩的房子。李亮夫妇与房子究竟有一段怎样的故事呢?

李亮夫妇当年也算是毕婚一族了,大学毕业没多久两人就走上婚姻殿堂。当时两人都工作不稳定,家境也一般,面对与自己工资不成正比的房价,两人只能望房兴叹,所以一直以来就和父

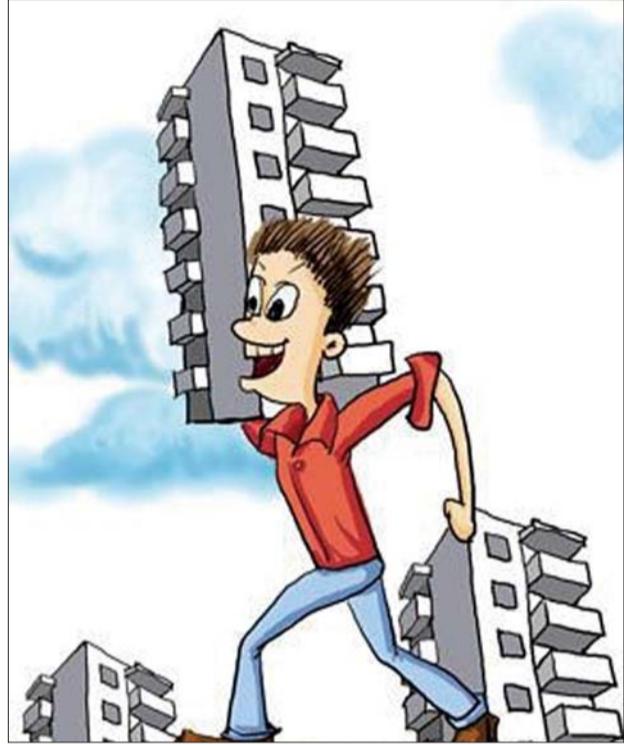
母住在老房子里,经过几年,也算积攒了一小笔钱。

前几年,楼市出现过大跌,那时李亮想出手买套房子,但是被父母与妻子劝住了,理由是房价不稳定,也许还会降,就这样举棋不定地等了两年,没想到房价不仅没降,还长了不少。

今年年初,李亮终于按耐不住了,决定买房。“再等也就这样了,还是买了吧,而且现在有了孩子,一家三代住在一个房子里,确实太挤了。”李亮告诉记者,转了大半个德州的楼盘,他最终决定在经济技术开发区某

楼盘订购一套房子。正值金九银十期间,开发商优惠促销,在与开发商几经交谈后,最终以4500元每平方米达成意向,不久以后他们一家三代挤在一所老房子的日子将结束了。

李亮夫妇表示,之所以在房价走向不清晰的时候买房,是由于他们属于刚需群体,上次买房的经验告诉他们,房价抄底是不现实的,只要房价达到自己的预期价格和自己的经济承受能力之内,就应该出手买房,至于涨与跌对于他们来说影响并不大,因为无论如何都是自己用。



## 投资群体购房

在限购与加息的双层政策下,有投资者称,再也回不到“种棵树,收金子”的时代了,从去年下半年开始,包括北京、上海、杭州、重庆等17个城市出台了不同的微调政策,内容涉及限购门

## 投资审时度势

槛、土地出让、普通住宅标准、放宽公积金、税费优惠及购房补贴等。德州虽然不像一二线城市受调控政策影响那么明显,但是在一定程度上还是提高了刚需的购房能力。另一方面,“限购令”虽以

## 注重地段与品牌

抑制炒房的投资客为主,但也抑制了部分“夹心层”、改善性购房者的刚性需求,这把双刃剑使投资型购房者市场观望氛围加重。

“今年是投资性群体最为压抑的一年,投资者受信贷与调控

政策影响太大,本来我想今年出手的,但是政策从紧市场不明朗让我打消了这个念头,想再观望一下。”投资者卢先生告诉记者。

业内人士称,从成功投资者经验看,置业最关键是要选择好

的地段,好地段的价格可能会相对较高,但升值也更快,回报率更大。第二个要素就是一定要买品牌地产商开发的楼盘,品牌地产商的综合效应可以加速你的房产增值。 (楼市记者 贺莹莹)

# 金秋时节楼市投资遍地开花



德州楼市经历了上半年调控政策的洗礼,是否在金九银十到来的传统旺季显得愈发成熟?作为三线城市的德州来说,随着近几年经济技术开发区改造建设取得的卓越成就,以及运河经济开发区规划的相继成熟,德州城市面貌有了天翻地覆的变化,而商业地产物流经济的活跃繁荣则又极大促进了德州房地产市场的快速发展。随着楼市回暖,新建住房成交量的上升,德州楼市将带来哪些投资机遇?九月的楼市处处充满着购房惊喜,面对年内最后一个销售旺季,大部分开发商选择放手一搏,为了备战金九银十不惜重金拿出大量优惠吸引消费者关注。预计,九月十月的楼市又将进入一个新的销售佳期。在德州的各个区域就不乏一些适合投资的优质大盘,下面跟随我们《德州楼市》看一下哪个区域的楼盘更加适合你。

## 老城区区域

坐拥繁华前景广阔,作为投资,老城区的潜力无疑是不容小觑的。德州老城区也是德州市区的中心城区,配套设施完善,商场,酒店坐落周边,交通便捷,文化底蕴深厚,实验小学,二中等优秀教育资源毗邻周边,具有不可替代的区位优势,发展前景广阔。位于老城区的东海巴黎城、阳光国际城等项目,在众人的关注中价值日益体现。

位于德城区新华路与湖滨南大道交叉口的阳光新天地项目,是由山东金益德投资置业有限公司悉心打理业主居家生活。

有限公司开发,山东四建集团建造的集写字楼、公寓、商铺为一体的综合性商业住宅。地处商务办公延伸地段,行政、酒店、银行完整配套。北邻东风路城市主干道,西邻湖滨大道商业主轴。综合配套,集主题商业、精装公寓、5A写字楼于一体。交通发达,便捷交通自在掌控。现推出交两万抵三万,火爆认筹中。

## 经济开发区区域

经济技术开发区正在成长为德州市新的政治文化中心。经济开发区的楼盘总体规划量十分庞大,无论从建筑风格规划设计、周边人文自然环境、生活配套还是从楼盘结构、户型设计都已渐渐成熟,初具规模,自然也就成为了众多房地产商一直看好的投资热土。嘉城东郡、蔚来城、江南外海水郡等成就一个个城市新坐标。

位于东方红路与晶华大道交叉口嘉诚东郡项目,是嘉诚置业集团推出的又一品质大盘。该项目临近晶华大道和东方红路两条城市主干道,距离老城区4公里,距京沪高铁站6公里,交通便捷,配套设施完善,项目两公里范围内有德州市行政中心、澳德乐商业中心、德州市体育馆、德州市人民医院开发区分院、沙王沟风景区、减河湿地公园、长河公园等。规划设计方面,秉承水绿交融的规划原则,从功能、空间、道路系统、植物配置等各个方面结合社区整体的规划原则。物业方面专配高素质专业物业公司悉心打理业主居家生活。

西部区域的发展是有目共睹的,如今的铁西已经不是从前的脏乱差的老区了,取而代之的是龙运湖公园、运河广场、音乐喷泉等景观,铁西的天更蓝了,水更清了,环境更好了,一起带动了铁西区域房地产市场的发展。佰利·金湖湾、兆惠阳光99、瑞华新都汇一个个房地产项目在这里开疆拓土,打造全新铁西生活圈。

佰利·金湖湾项目位于东风西路黑马十字路口往西300米路北,围绕大运河河水汇聚而成的“龙运湖”,构筑70栋纯高层地标建筑群,与古运河风景相互辉映,共同绘就一幅“德州外滩”的巨型画卷。用地38431平方米(约58亩),由九栋点式和板式高层

名筑组成。绿化率35%,设计住户1342户,居住人数4295人。周边配套设施完善,九龙湾公园、运河公园、第二人民医院、七中、石家园小学坐落周边,小区大门口连接德州市东西主干道东风西路。公交车有5路、1路,出行交通极为便利,佰利·金湖湾必将为成为改善西部地区人文居住环境,全面提升运河经济开发区整体面貌的领航者。

## 北部工业新区区域

商业地在北部工业新区发展,当住宅市场仍在大环境下冷暖不定时,商业地产的春天却已经是百花待放了。一个个大项目在北部工业新

区驻扎,东北城、天虹文化生活广场等城市综合体在这里集中开发,给人们带来了诸多期待。

位于湖滨大道的天虹文化生活广场一期采取淘宝模式+义乌实体的商业模式,即形成“店铺网络化,网店实体化”的经营模式,打造淘宝模式+义乌实体的全国电商批零实体基地。其先进的经营模式必定会带动北部工业新区房产的热销。

为了在金九银十吸引消费者眼球,抢住客源,一些新项目选择在九月十月积极入市,购房优惠处处可见。届时,如果你有置业投资的需要,可以把握时机,选择价廉质优的好楼盘。

(楼市记者 贺莹莹)