

80后成楼市刚需主力

# 追求性价比 购房要趁早

80后从两三年前的楼市新军,现已成为市场刚需主力。历史数据表明,适婚年龄(20岁-35岁)结婚率占到总结婚人数的85%左右,而80后正处于23—33岁之间的年龄,合乎适婚年龄。业内人士指出,这部分人群的“婚房”需求是购房需求的绝对主力。且随着“80后”进入适婚年龄,房地产市场上婚房的需求也在不断增长。有专家预计,80后对房地产的贡献将持续到2015年。

热盘,意味着赢得大多数置业者的追捧,无论是区域、产品或是价格,都让市场主流乐于“埋单”。

2013年,刚需依然将是楼市的一大主流,对于持币待购的置业者,如何选择楼市中流砥柱的热盘产品?专家建议,全面追求性价比购房要趁早。

今年以来,从中央提出新国五条调控到地方细则落地,虽然受压于政府“限涨令”,近期开盘价格并没有大幅上涨,但是对于准备结婚的年轻人来说,目前的房价依旧负担沉重。

而事实上,对于房价的预计,数名受访看房者均认为降价可能性极小。房价难降的观点其实也早已成为市场共识,因此,在此背景下,高性价比的热盘则自

然最受刚需者青睐,所以,购置此类房屋一定要趁早。

地段、价格、户型、交通、绿化、物业、开发商品牌等问题都是如今购房者置业时考量的基本因素。另外,在具体户型选择上,业内人士建议,刚需在选择户型上最好要经济适用。若暂时不考虑生孩子的问题,可以考虑新区小户型楼盘,房子总价不高,负担也不会太重,等到有一定积累后可二次置业。但是若考虑到马上生孩子,则起码要买三房,房间要有良好的通风采光。地段不需要太繁华,但最好选择要有发展前景的楼盘。 (综合)

## 教你七招 稳赚不赔的买房术

### 1.银行是风向标

普通买房人看市场的方法很简单,那就是看银行对买房贷款的态度,银行手松,说明市场看好;银行手紧,说明市场风险加大。银行的态度比专家的话真实、准确,可信度更高。

### 2.参考平均价格

经常听一些人讲平均价格下跌,是因为某类房子增多,并不说明房屋价格真的降了。持这种观点的人只说对了问题的表面,却忽略了平均价格反映的真正内涵。某类房子增多代表着市场的需求,更反映着政府的政策导向。便宜房子增多,受影响首当其冲的一定是高价房。

### 3.买涨不买落

房地产投资和其他投资一样,不要认为自己能摸到市场的价格底线。如果不是为了急住,当房价一路下跌时还是持币观望一下好,宁愿市场开始走高时买不到最低价,也不要抱有抄底心理。

### 4.学会“抓住机会”

要在房地产市场上赚钱,同其他市场一样,有时也要善于“抓机会”。要学会买预期,比如知道哪有一条方便的路要建或哪里会与地铁站相邻,不是等房子建好了再买,而最好是在它动工之前买。

### 5.选最便宜的买

不同的商人,有不同的营销手法,贵的房子并不一定是好房子。有些发展商希望薄利多销,通过价格竞争占领市场,有的发展商则将价格定得较高,认为卖50%就能得到通过薄利多销卖90%的效果。因此,买房人选择房子时,如果是“不求最好,只求最廉”的话,买同一地区品质差不多的房子中价格最低的,相对抗跌力要更强一些。

### 6.算算养房成本

“买房子就是买生活”的口号已宣传了好多年,更有一些专家主张买小社区,认为小社区更可彰显个性,但买了房子不等于您可以免费享用社区所有设施和服务。会所、地下车库这些您用的时候都得花钱;大堂越豪华、公共设施越多,您所付出的费用越多;养房的费用,买房时不能不考虑。

### 7.满足需求就好

因为人们的从众心理、跟风习惯,会使某个楼盘或某个地区人气越来越旺,价格也就顺势越卖越贵。贵到一定程度,就要小心自己别在房地产上也被“套牢”!毕竟风水轮流转,永远的旺是不可能的。所以,想买买房自住的朋友讲一句,满足自己的需求就是最好的房子。 (红网)

## 成功购房关键准则盘点

# 买连续成功开发的楼盘

### ◇ 锁定购房目标

购房者要根据自己工作、生活、社交等区域,来确定自己所购房子的位置;根据自己的经济承受能力确定购房的预算总价;选择合适的付款方式;确定好究竟是买现房还是期房;对房型有何特别的要求,譬如客厅要多大等。

### ◇ 掌握“T+1”原则

这是在发达国家和地区楼市流行的“T+1”概念,即:“距离市政设施和商业网点1公里为所在区域最佳住宅地块。”

### ◇ 买同区域连续成功开发的楼盘

房地产有明显区域性特点,跨地区开发会增加成本,稀释利润,而房产开发是一个资源整合过程,所以买已经在同一区域连续成功开发的楼盘较为保险。

### ◇ 层高不宜超过3米

过去住宅层高一般为2.8米,这是有科学依据的。现在开发商为追求“销售卖点”将层高提高到3米以上,是欠妥的。层高应与面积相适应,如果客厅的面积才30多平方米,而层高却3.2米,三维空间比例就失调了;如果客厅100平方米以上,那3.2米层高才会有意义。

### ◇ 容积率比得房率更有意义

现在购房都非常计较得房率(可供住户支配的面积与每户建筑面积之比),其实目前设计房型得房率相差无几,得房率高低无非是销售员随意杜撰的。而容积率(一个小区的总建筑面积与用地面积的比率)高低直接影响小区绿化、采光与居住品质,所以购房时,询问占地面积多少,能造多少平方米房子意义非同寻常。

### ◇ 楼盘与大型绿地作伴

由于商品房沿大型绿地开发,景观较好,这样可以在确保一定容积率基础上,也不会让购房者感到绿化太少,既降低商品房开发成本,购房者又能有效地控制总价。 (搜狐)

说起购房,好多人都知道,这是件大事,弄不好,好事变成官司。那么,购房者购房时掌握哪几条原则,才能购到满意住房不留遗憾呢?下面为您盘点成功购房的几条关键准则。

