

啥时该买房 要激情更要理性

本报记者 梁敏



最近一周,记者走访了泰城多个房地产公司,感受最深的既不是热闹的销售情况,也不是逐渐抬头的房价,而是购房者的心理。网友“雪痕”如此感叹:“可不能再等了,手头还是那些钱,2009年买个120平米三居能一次性付款,现在只能买个80多平米的两居,这才几年啊……”

A 一连观望三年 房价一平涨了两千多

早在2010年本报筹备“看房团”活动时,“雪痕”就是第一个申请加入QQ群的网友。他是一名从农村考出来的“85后”,2009年大学毕业后考入城区一家事业单位,从一上班就开始四处看房,当时看中的巨菱枫景园是4400元/平方米,奥林匹克花园是3900元/

平方米。

“我当时很关注国家调控政策的,总觉得房价会降下来,结果观望了一年又一年,房价越来越高。后来我看好的那两个楼盘都涨了好几千,我实在是坐不住了,去年咬咬牙,在泰城东部一小区买了套78.75平方米的两居室。总价48万元,用

的公积金贷款,首付家里父母给出了20万,我自己这几年的积蓄才两万多,现在想想真后悔,这48万在两年前都能在奥林匹克花园买个120平方米的房子了。”这套房平均每平方米5800元,“雪痕”每月要还1400多元的月供,相当于他月工资的三分之二,他还没结婚,手头比

较拮据。

其实“雪痕”不知道的是,他现在购买的这套房2010年开盘的时候,活动特价为3600元/平方米。记者身边也有许多和“雪痕”一样想法的朋友,当初咬咬牙买了房子的都在得意,一直观望的现在几乎都在后悔。

B 新楼还没建好 就有不少人来咨询

“我们在东边跑了好几个售楼处,感觉都差不多,一样的高层,差不多的绿化,差不多的价格,我们又分辨不出质量好坏,就看哪个离单位更近,出门更方便吧。”20日,一对来看房的小夫妻顶着烈日来到安居·金城缙香临时接待处,尽管项目连售楼处都还没建,已经

有900多组购房者来咨询过了。在宝龙城市广场往东不远的恒基·都市森林项目工地外,记者见到了一个只有数平方米简易板房搭建的项目咨询处,就这个只能容纳两张办公桌的小屋,也接待了大量咨询者。

“无论是刚需还是改善型购房者,只要是打算买房子的,

基本上都不拖沓了,从第一次来看房到下定,有的连一天都不需要等,我们的置业顾问都觉得惊讶。”安居房产销售负责人张雪说。

而大安建业的副总经理朱文连说得干脆:“现在的泰城楼市的观望氛围已经烟消云散,整个楼市只有一类极少数

的人在观望,但他们想买的是别墅。”他说,数百万一套的别墅对于许多富人而言也并非必需品,而这类人群往往都有几套甚至十几套房产,房产税悬而未决,又传出可能会对个人出租房屋征收“房屋租赁税”,层出不穷的税收和调控,反复动摇着他们购买别墅的决心。

D 买房渐成家庭议题 “90后”变身刚需族

在采访中,记者发现在一些高端改善型住房项目中,有许多业主的身份证显示是“90后”。年龄最大的“90后”今年23岁,如果是按照正常学制,今年是“90后”大学毕业的“元年”。

他们的父母多为上世纪60年代生人,有一些家庭条件比较好,上一辈拼出的贫富差距,也凸显在了这一代。当有人在为工作奔波,已经有一部分“90后”,在父母的资助下早早踏入了楼市,可谓“毕业即

当有房族”。

一位项目经理认为,在这些成交房源中,一部分是父母借用子女名额的“被买房”,另一部分是刚性需求,父母未雨绸缪给孩子出钱买婚房。不同的家境,面对不同的生活起点。毕竟“80后”刚进入社会的时候,恰逢房价快速上涨,而“90后”干脆一毕业就是高房价。

“90后”买房的情况在城郊的现代高层小区和靠近环山路的高档住宅中较为明显。在城

郊的楼盘,一般多把自己定位为刚性需求,在这个“85后”逐渐已经成家立业的时代,“90后”开始步入社会,正成为他们的主力需求。大学毕业首先面临找工作,继而就要开启人生另一项重大任务——娶妻生子。在这个老百姓普遍觉得“租房怎么都不如自己有套房”的社会环境下,给孩子买套房成了许多老人的心病。

“我们的大安·泰山原著项目现在还没动工,就已经不断有一些朋友和朋友的朋友辗转

找到我询问情况,作为一个介乎国山墅这类豪宅和帝苑·香格里拉这种别墅之间的多层高端山景住宅,我们的客户群体现在基本上就是45岁左右有不错经济实力的家庭,这个年龄段正好是孩子刚考上大学,家里有提高生活品质的需求,而我们项目三面分别是环山路、东岳大街和新修通的樱桃园路,交通发达空气环境好,更适合他们这部分人群。”大安建业董事长高建喜说。

C 开发商改规划调设计 新楼盘不落下小户型

恒基·东尚平均月成交20多套房,购房者青睐的是小户型。

安居·幸福里项目一期还剩60余套房源,均为面积超过120平方米的户型。“假如来访80组客户,其中60个是想买100

平方米左右小三室的,20个是要买两居的。一星期也就有一两个是想买超过120平方米以上户型的。”项目营销负责人说。大安·绿视界均价5300元/平方米,小户型几乎一天卖一套。刚需楼盘一方面尝到了

100平方米三居室畅销的甜头,一方面则在为120平方米上的大户型卖不动发愁。

为此,这些项目几乎都在修改和调整后续房源的设计规划。大安·绿视界项目有4栋楼调整为小户型。这12万平方

米的项目中,80%的户型都是小户型。安居·金城缙香一期5栋高层住宅楼,原本有2栋楼户型为80多平米和117平米的户型,后来整整一栋楼改成了90多平米和107平米的三居室。

