

# 除了价格 买房还要看什么

今天的消费者，经过 07 年的房价暴涨，08 年的房价下跌，09 年的再次暴涨，已变得极为理性，变得十分聪明，不是那么好忽悠了。

所以，现在的消费者，买房不光讲究价格、环境、配套、服务了，还会把宜居放在一个很重要的地位。房子宜居，包括交通、环境、配套、节能、物业、质量、性价比等方面，消费者有可能不会一一去查验，但有一些简单的方面，还是消费者 2010 年看房的重点。

## 要预防期房风险

客户在购买期房之前，售楼小姐都会说一番“甜言蜜语”，极力鼓吹房子的地段好、环境美、价格低，总之一切都完美，令客户不由得不动心。

因为一系列的规范，开发商尽管如今在操作方面已大有改观，但期房变现时仍不免有“不可抗拒”的风险：如面积误差、建筑材料的变换、规划设计的改变等。当然，由于期房价格上的优势，他一时并不会在市场上消失。不过，客户可把握一个原则：期房并不都是完美的，不要怪售楼小姐的信口开河。所以，要么在合同中写入各种预防期房风险的条款，要么干脆选择购买现房。

## 面积，要做到物尽其用



很少人会将房子的使用率和房价联系起来。不过，只要粗略一算，你就会被使用率对房价的巨大影响吓一跳：两人各花 60 万元买了一套 100 平方米的房子，使用率一个是 70%、一个是 90%，那么实际房价每平方米相差好几百元甚至更多！

因此，不要走过场一样问问使用率的问题，最好弄清楚你为多少面积掏了钱，然后自己家可以使用的面积是多少，这样，你会得出真正有效的房价。有这样一个不规则的公式，客户可以参照一下：户型=功能空间的组合方式房+厅+卫的数目+房间的大小+形状+朝向，这些在户型图上一目了然的东西，对每个客户都有着不同的意义：他认为糟糕的户型，在你那里可能正合适。户型的实质其实是：在你的需要之下，

空间可被赋予什么功能？它的组合方式是否能最大限度地体现这些功能？比如，早出晚归的上班族丁克族不必讲究房子的朝向；很少引客进门的人不要 40 平方米的客厅；经常在家办公的人不能把电脑搬进卧室，需有工作间；花 50 万元以上买房子的人，三大一小的要领就要作废。把自己放在房子中假想着生活一下，户型中掩藏最深的劣势都将涌现出来。

在资金紧张的情况下，买房尤其不能贪大，而是要实用、宜居。

## 环境布局，能否真正融入

环境有大、小之分。大环境指社区所处

的位置和区域，小环境指社区内部的环境规划设计。美的环境，优雅的布局是挺好，但关键要看你是否能真的融入，是否有一些与房价相匹配的收获。

大环境具有一定优势，那么在房价上，相对要高一些。小环境有一些评价标准：欧陆风情、新加坡格调、加拿大风情……在查看社区环境时，你不要被一些标新立异的口号迷住了眼：如果人能融入环境，从中得到室内所没有的舒适、开阔、放松的感觉，我们就十分欢迎，可以考虑掏钱购买，否则，则到思量一番。

任何时候，一些开发商都会想出一些新的招数忽悠，消费者买房前，一定要仔细甄别，以免买了一些“废环境”。

## 配套设施，是否真的配套

配套设施越多越好是在需要的前提下，只有真的和项目配上“套”，配套设施才能真正发挥作用。比如，如果业主有足够便利的地方可以解决吃、喝、玩、乐的需要，社区内五脏俱全的大型会所除了增加分摊费用、加大物业公司负担外，还有什么相配之处？低价位房子没有必要每户修建一个地下车位……

那些无关紧要的配套设施，对于客户来说，根本不实用，也与宜居的要领相违背。而那些不实用的配套设施，也会抬高房价。

（摘自《南宁搜房网》吴明 / 文）

# 成都楼市：调控上紧下松 重压即将来临

对于在北京工作的成都女孩杨晓来说，她今年春节回家办了件大事——在老家郫县买了一套 120 平方米的三居室房子。

“均价才 4200 元一平方米。”杨晓得意自己在关键时刻下手了：今年 5 月，成都到都江堰的高铁将正式通车，而郫县是高铁的必经之地。“我见识到了北京通州地铁开通后房价上涨的景象，所以现在买房子，不管是以后住还是投资，都比较看好。”杨晓高兴地告诉记者。

虽然有着杨晓这样的“北漂”女孩回老家买房，但仍然阻挡不住成都市市在这个春节的冷淡：根据地产顾问机构成都锐理数据平台提供的数据，大假期间，成都市主城区备案商品房共 42 套，而 2009 年春节这一数据为 70 套。“由于统计数据的相对滞后性，认购套数可能会高出许多，但对于后市仍不好做出判断。”该机构分析人士表示。

实际上，从 2007 年到 2009 年，成都的土地供应量达 6 万多亩，都必须在今年开工或者上市，否则按照成都市政府的要求，将面临超过两年未开发被收回的命运；而他们一旦捂盘或者哄抬房价，将会被严厉查处。显然，成都开发商的好日子或许要在新年结束了。

在杨晓看来，她或许错过了去年年底之前的一波行情：在去年 12 月 31 日之前买房备案的，不仅可以享受到 7 折利率的优惠，还可以获得成都市政府给予的房款补贴，以及个人所得税退税等优惠政策。这是作为四川灾区不同于其他城市的诸多优惠。

成都市在 2008 年 6 月出台的《关于促进房地产业恢复发展扶持居民安居置业的意见》，让成都房地产在 2009 年下半年彻底进入了一个政策楼市的时代。“我们本来在年初计划是过冬的，没有想到最后卖了 40 多亿元。”中海兴业成都公司负责人郭勇此前兴奋地告诉记者。

根据成都锐理数据平台提供的数据，去年成都市主城区销售商品房总面积达 1520 万平方米，均价为每平方米 5938 元。“但 2009 年 12 月底这一数据为每平方米 6530 元，到了今年 1 月底就把房价顺势推到了每平方米 7115 元。”该分析人士强调说，这一政策使得购房者追高了房价。

## 观望中的调控

2 月 1 日开始正式实施的《成都市商品房预售方案管理暂行规定》和《成都市商品房预售网上签约暂行规定》多少给开发商带来一丝不安。

按照规定，成都将对“无证预售”、“排号认购”、“捂盘惜售”、“信息虚假”、“哄抬

房价”诸多违规现象进行严厉查处。在 1 月中旬，当地政府发布两项规定时，对几家违规企业进行了通报批评。迹象表明，似乎政府真的要动真格了。

“但开发商并不是没有对策可循，比如定价机制，在报案的时候报高一些，管理部门处罚卖高行为，但卖低一点儿总可以吧？”一位业界人士如此表态，“这也说明政府在国家统一政策要求下，必须做出的一种态度。”

置信地产的闵红松将政府对市场的期望值认定为“不温不火”，甚至于“略显疲态”。“其实这是一种平稳的状态，不至于低迷得让政府着急，也不至于价格猛涨让政府感到压力很大。”

但据记者了解，成都市郊区温江区就在今年 1 月出台政策，提出了“温六条”，其中主要包括：“凡在温江区范围内购买新房，将根据面积大小给予总房款 0.5%~2%的补贴；购买已办房屋所有权证的存量住房，根据面积大小按购房款总额的 0.5%~1%给予购房补贴等等”。这样的鼓励政策截止日期为今年的 6 月 30 日，所有补贴通过区级财政划拨。

“显然，区县一级政府都不期望房地产市场陷入低迷。”孔祥虎评价说，这或许是对今年将出现“上紧下松”的一种对策。

## 楼市重压即将到来

虽然今年楼市尚不好做出判断，但开发商却没有更多的时间去观望了。

日前，成都市政府办公厅下发了《关于进一步加强土地利用管理工作的紧急通知》，以进一步规范成都的用地行为。通知提出，成都将展开清理统计，对于土地闲置 1 年以上不满两年的，按土地出让价款的 20%征收土地闲置费；土地闲置满两年，依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用。

虽然这是对国土资源部政策的再次强调，但多少还是让成都开发商感到紧张。据悉，2010 年开工的项目包括了 2007 年、2008 年、2009 年拿地，少数拿地时间更长一些。其中，2009 年土地成交共 362 宗，约 32047 亩。3 年之间的土地供应面积近 6 万多亩，约 4000 多万平方米。

数据显现，由于供应量的加大，开工量的增加，2010 年将是开发商们不得不面临市场重压的一年。

“这或许是对开发商营销水平的考量，今年绝对不是随便就可以卖房子的时候了。”闵红松判断说，对于一些品牌开发商来说，意味着更多的机会。

在闵红松看来，国家调控政策在这几年频繁出台，打压一下房价又抬起头来。“市场被打压多了，就如同病毒有免疫力了，虽然市场压力大，但还不至于让开发商裸奔。”

（摘自《中国经营报》党鹏 / 文）

# 6 个迹象判断你家的住房是否会升值

全世界每个住房市场都是区域性的，彼此之间存在显著差异。但房屋所有者还是可以根据一些指标，判断他们的住房是否会升值。以下就是你房子将要升值的 6 个迹象。

## 失业问题

没有工作，你就不可能买房子。

伴随着失业率上升，买得起房子的人就更少。这降低了住房需求，推动房价走低。

查询一个城市的失业率以及是在上升还是下滑，可以上美国劳工统计局(Bu-

reauofLabor Statistics)网站查询。

还可以看看当地公司是否正在招聘，大企业是否在迁至该地区。更多的工作岗位意味着更多雇员，这最终会提振该地区的房产需求。

## 收入的增长

想再深入一点了解情况的有购房意向者，可以看看某一街区家庭收入的平均变化或是变化中间值。

应该确认这些收入是经过通货膨胀调整的（不断上升是最好的）。穆迪经济网(Moody’s Economy.com) 首席经济学家赞

迪(Mark Zandi)说，那些薪酬停滞或出现下降的购房者在支付了月供之后可能就没剩下多少现金了；因此，他们可能不会维修他们的房屋，或是听之任之；这会降低房屋的价值，甚至是附近房屋的价值。

## 较少的止赎申请和出售

追踪止赎问题的 RealtyTrac.com 高级副总裁沙尔加(Rick Sharga)说，平均而言，止赎房屋的售价会比同一地区的类似房屋低 30%，具体数据会随着不同市场而有所变化。在住房市场遭受重创的地区，尤其是在美国南部和西南诸州，止赎房屋通常都是按照半价出售。

随着止赎住房增加，它们甚至会拖累同一街区的平均房价走低。

## 库存不断减少

大多数频繁见到“房屋出售”标志的地区，房价距离回升还很远。

立场偏左的智库机构经济与政策研究中心(Center for Economic Policy and Research)联席主管贝克(Dean Baker)说，总的来说，如果一个街区同时有超过 2%的房子在挂牌出售，那么此地房屋库存量就很高。随着出售的房屋数量下降，卖房者就有更多的议价权，更有可能达成接近他们要价的交易。

你应该看看这个月的房屋库存供应，看看这些库存按照当前的销售状况需要多少个月才能消化。独立经济智库机构米尔肯研究所(Milken Institute)的地区经济研究主管德沃尔(Ross DeVol)说，正常水平是 5~6 个月，但我们目前的平均水平是略低于 10 个月。(大城市地区情况会有所不同。)此外，赞迪说，那些没有新住房建设项目的地区可能会率先迎来房市复苏，因为这些地区可供出售的库存量较少。

## 售价折扣幅度缩小

贝克说，从全美标准来看，目前房屋的实际售价都比房主要价低 5%~10%。

你可以看看房屋出售报价和实际售价之间的价差。美国评估师协会(American Society of Appraisers) 总裁埃文斯(Michael Evans) 说，如果某一地区这一价差不断缩小，那么就表明该地区房产市场正在好转。他拥有的加州 Evans Appraisal Service 提供住房地产评估服务。

## 房屋售价不断下滑

贝克说，另一方面，房屋售价不断下降可能意味着住房市场已经触底。他们还保证了现在入市的购房者只需要支付泡沫时期的一部分价格就可以买到房子。

（摘自《搜房网》管泽林 / 文）

## 3 至 4 月

## 或是抄底买房好时机

近段时间，一方面是房地产市场信贷收紧的迹象越加明显，另一方面是买房成本的上升，使得全国购房者们普遍开始选择观望。正值两会期间，乃至这个传统低迷的三月，大家还该不该买房？现在抄底是不是最佳时机？

## 市场态势如何

28 岁的刘先生在武汉工作多年，早就想在武汉安个家，但是 07、09 年持续上涨的房价却让他只能望房兴叹。去年底、今年初，国家频频出台调控政策，刘先生心猿意马起来。近期，刘先生特意看了几处房子，认真了解了一下楼市行情。

“我看中了盘龙城的一个楼盘，均价才 3000 元/平方米，还有一定的打折。本来是准备尽早买房，不过现在打折的楼盘很多，估计整体房价会往下降，我还想再等等看，先不慌买房。”和大多数购房者一样，刘先生对房价下跌很有信心。

面对楼市的持续低迷，房价看跌的局面，以及愈来愈厉害的打折，坊间关于楼市拐点的争论，使得更多的购房者像刘先生一样，对未来的低房价充满信心，不慌买房，加入了观望的行列。

市民王先生说，他原本今年投资一套房子的，但现在的政策改变了他的想法，把首付的钱买辆好车，好好潇洒过日子，等房价下跌了，再买房不迟。

但也有少部分消费者“经不住诱惑”。张小姐和男友恋爱多年，在双方父母的催促下，她和男友计划在今年 8 月举行婚礼。选择婚房就成了一件头等大事。今年开年，两人在武汉各个楼盘转悠，寻找适合的婚房。

盘龙城一个楼盘推出打折房，这可吸引了张小姐和男友的注意，在精心挑选下，两人终于找到了合适的婚房。现在他们就盼着“十一”，在新房里举行婚礼。

## 何时是抄底时机

从去年底起，以外地人为主的投资型和投机型购房者大大减少。在这些外因的影响下，造成武汉众多项目销售出现惨淡局面，目前，武汉日均销售楼盘才 100 多套，北京、上海、广州等一线城市楼盘销量也不尽人意。

那么，未来市场会怎么样？即使北京市今年供应土地的数量达到了历年之最，潘石屹仍表示，北京近期至 2010 年供应的土地基本在四环外，四环外房价较低，因此总体房价的增长会放缓。

但看市场，一些楼盘近期不得不低下高昂的头，开始向消费者大抛“媚眼”，推出打折噱头，以吸引消费者。对于一些组团看房者，还有额外的优惠。据一位开发商估计，今年 3、4 月，全国楼市促销将成为常态。

的确，马上就是 3、4 月销售淡季，部分开发商的资金压力加大，估计他们还会采取更大降价、优惠等措施吸引客户。所以，如果确实有购房需求，现在可以出手。如果是投资，或不急于买房，可耐心等待一两个月。但是，买房永远不会有谷底，等待抄底，小心抄到地板上。

（摘自《佛山房产》高汉民 / 文）