

新盘扎堆亮相 成都楼市有望“转暖”

近期，成都楼市，新盘、新批次如花儿般，朵朵绽放。5月将到来的春季房交会更是开盘的“催化剂”，赶在房交会档期开盘亮相的新项目和推出的新批次将远高于去年。

在今年这个新盘亮相的第一个高峰里，有不少楼市的新看点，也将预示着今年成都楼市的走势和 product 特色。

看点一 新盘多，新批次更多

在即将开盘的项目中，朗御、万科·海悦汇城、华润橡树湾、宗申·塞纳维、华宇·蓉国府等新亮相的项目都引起了购房者的高度关注。但近期新推的房源中，更多的是原有项目推出的新批次。

有关人士认为，由于去年土地供应集中在下半年放量，所以现在市场是很多房源都是“老盘新推”，随着时间的推移，将会有更多的新项目亮相，而春交会将是不少新项目展示的爆发点。另外，这种情况，也与超级大盘的较长开发周期的特殊性有关。

对购房者来说，推出新批次的老项目也是很不错的选择，很多此类项目已开发了一段时间，交房时间更短，有些甚至已经是现房、准现房，而且社区环境也更加成熟，有的楼盘已经有住户入住，更方便实地考察。

看点二 品牌房企最惹眼

今年品牌房企的动作已经越来越引起关注，很多开发企业都是多盘齐发。万科近期推出金色海容、金域西岭新批次外，新项目海悦汇城也将开盘亮相。置信也将推出置信丽府、置信逸都·丹郡B区、置信牧山丽景三个项目的新批次。中海国际社区·翠屏湾、城南1号都将推出新组团或新房源。此外华润翡翠城、二十四城、凤凰城三盘齐发后，近日橡树湾高调亮相，保利·公园198组团丁香郡也将推出。龙湖北城天街、弗莱明戈海棠相继亮相。之前，和记黄埔南城都汇、彩叠园两盘齐发。上周，绿地集团世纪城启动……今年，从春天开始，成都楼市依然是巨头之间的较量。



对于购房者来说，选择品牌开发商也是买到好房的捷径之一。首先，品牌开发商资金实力雄厚，购房更有保障。而在产品打造、环境营造和后期维护上，不少品牌开发商也有自己的独到之处，居住品质也更有保障。

看点三 “大牌”精装房越来越多

近期的新项目中，精装房的数量虽然不是最多，但绝对最惹眼，越来越多的实力房企开始推出精装房。万科继续高举精装大旗，新项目万科·海悦汇城是100%精装房；龙湖的城北首个项目北城天街的住宅将全部精装；进入成都十年的中海地产，今年也试水精装房，推出精装小户型中海·部落阁，而有关人士透露，部落阁的推出将是中海·城南1号推出精装房的一次练兵。在高端物业上，誉峰自然是高端精装项目的代表，本周末开盘的朗御也是豪华精装。而本地翘楚蓝光、置信也将在今年推出精装房。

在低碳的理念越来越深入人心之下，精装的潮流已经势不可挡，随着品牌开发商推出越来越多的精装房，其品质也更有保障。对于喜欢省时省力的购房者来说，品质精装房的确是不错的选择。

（摘自《四川在线》王潇雨 / 文）

租房等时机 郊区寻低价——低收入买房有秘籍

秘籍一 充分享受保障房

如果您是一位低收入者，您又面临着购房的疑惑，那么首先您需要回答的一个问题就是——您有北京户口吗？如果有，事情就会相对简单很多，政府给低收入人群提供的保障性住房（包括经济适用房和限价房）将会使您找到捷径。

据北京住房城乡建设委负责人介绍，今年北京市计划开工建设各类政策性住房13.4万套，计划竣工4.6万套、共计418万平方米。开工和竣工面积同比增长27.9%和82.5%。

对于两限房申请，北京市现行标准是：北京市户口的3人及以下家庭，家庭年收入在8.8万元及以下，人均住房使用面积15平方米及以下，家庭总资产净值57万元及以下可以申请。

秘籍二 单身考虑小户型

如果您没有北京市户口，但是经济状况稍好些，那么您需要考虑的就是自己的实际情况了——如果是大学毕业还在单身或者刚刚结婚，您就可以着重考虑市区内的小户型和超小户型了，包括那些比酒店标准间大不了多少的大开间住房都是符合您的实际需求的。如果属于拉家带

口的，那么对于低收入购房人来说，城区内的老旧二手房则是您的不二选择。因为本文的前提是针对广大低收入人群的需求，所以即使您是这批人中相对条件较好的，但是那些准新房和年代较近的二手房并不适合您，这主要是从价格考虑的，所以那些上世纪90年代或者80年代的二手房可能更加适合您。

秘籍三 去郊区寻低价

如果您没有北京市户口，经济状况又不是很好，只能把目光放远一些，离开市区选择面就会大了许多，尤其一些位于郊区的低价位商品房都是可以考虑的。相信很多购房人都知道，郊区位于轨道交通沿线的楼盘现在的价格普遍都上涨了不少，而如果您把视线再放远一点就会发现，还是有低价房可以选择的。就拿通州来说，北苑、梨园、果园等这些位于轻轨沿线的地区房价已经涨起来了，而通州东部、北部的不少楼盘价格就低了不少，尽管离轻轨远了一点，但您省下的可是真金白银。另外，寻找还没有开通的轨道周边也是一个办法，比如房山地区，虽说现在房价比一年前涨了很多，但是仍然有不少房地产业内人士把“北京房价洼地”的票投给了房山。据记者所知，总长度25公里的轻轨房山线，还是能

够找到价格低于万元的实惠楼盘。

即使对于这些房源您还是觉得贵，那么通州也好、房山也罢，那里仍然有上世纪90年代或者80年代的二手房可供选择，而这些房子的价格又会下了一个台阶，您不妨考虑一下。

秘籍四 小产权是权宜之计

如果上面提到的郊区低价房您还是不能承受，那么小产权房是您的下一个选择。在北京市的东南西北各个方向，包括通州、大兴、昌平、房山等区县的城乡接合部，由村、镇牵头开发建设的小产权房与拥有大产权的商品房混杂在一起，而且很多小产权房已入住多年，社区发展完备，俨然是高房价下的世外桃源，这些房源都值得考虑。

其实，不用专家提醒，很多人也知道小产权房由于未缴纳土地出让金及相关税费，从根上来说都可以归为违章建筑，但是就像小产权房的出现一样，它诞生于保障性住房供应空窗期，发展于商品房价格高涨期。在当时的市场环境，小产权房的生存发展具备了一定的合理性，填补了市场空白，也确实解决了相当一部分中低收入阶层的住房问题，所以是否合理这些您暂且不用考虑了，解决居住难题才是当务之

急。

秘籍五 目光投向河北

如果上面的四条都没能解决您的实际购房问题，您只好把目光再放远些，离开北京，投向河北。实际上，目前很多在北京销售的楼盘中，相当一部分都是河北产权的，只是有时候开发商故意含糊表述自己的出身罢了。从“离国贸20分钟车程”的燕郊，到“京沈高速直达”的香河，再到“京石高速下一站”涿州，无一不是北京人支撑起了当地的房地产市场，甚至连当地人都在抱怨北京人拉高了房价，让他们无力购买。那么对于那些在北京工作，挣北京工资的购房人来说，购买河北产权的房子相对来说难度就降低了不少，尤其是对于年轻人的过渡需求和老年人的养老需求来说，性价比还是相对高的。

秘籍六 租房等待时机

这一条既是缓兵之计，也是亘古不变的应对法则，一旦上面的五条秘籍对您都没有起作用，那么暂且租房既能够给您节约了大笔资金，又能够等待时机观察房价变动随时出手，不失为一个以退为进的精明之选。

（摘自《北京晚报》宋溪 / 文）



两会过后，有关地王、央企、房价的新闻就层出不穷，越来越多的人对自己是否该买房，是否能够买房，是否有能力买房产生了怀疑和动摇，那些低收入人群尤其如此。对于那些低收入人群来说，买房真的就只能停留在空想吗？其实，低收入家庭想要买房，也还是有一些“秘籍”的。以北京为例，让我们打开锦囊，看看哪款适合你。

80后购房 只选对的不选贵的

如今，渐成社会中流砥柱的80后们也开始考虑置业问题了。因为房价的飙升，房产消费已成为人们消费过程中消费金额最大的一项，年轻的80后开始独立面对这一切。与70后、60后不同，这些年轻人因为所处的社会环境及受到的教育，使他们更注重消费的透明化和合法化。

为了能够给更多的年轻房产消费者提供更多帮助，记者特为购房者们准备了一些房产消费时的注意事项，以便帮助大家更好地享受到消费过程带来的快乐，同时也是帮助大家将消费带来的风险降到最低。

案例

大学毕业一年的王先生和女友想在婚前购买一套房子，但由于经济压力大，将购房目标定在了北京朝阳区五环内一居或两居的二手房。终于，在双方父母的帮助下凑够了25万元作为首付款，两人准备开始看房了。谁知，不看不知道，一看吓一跳。朝阳区附近

的五环以内二手房的房价和他们的想象差距太大了。

根据王先生的情况，专家为他们推荐了机场附近的一个小区——馨港庄园的一套总价60万的房源。馨港庄园地处朝阳区、首都空港新城、顺义区和通州区的交汇处，交通条件十分优越。并且周边已形成了大型生活社区，配套设施也日趋完善。房源是一套面积68平方米的一居室，精装修。两人看完房觉得小区和房子都很满意，就是距离市中心有点远。专家建议他们买完后可以再买辆车。后来小王自己也算了一笔账，觉得买这个房子自己的压力还真不大，还能用首付剩下的钱买辆车，很划算。最后经过社区专家的帮助，此房以总价58万成交了，这样首付才18万，每个月的月供还不到2000元。

80后购房经验总结

事业起步 价格至上

现在年轻人购房的主力军主要集中在80后，他们是第一波独

生子女政策下出生的孩子。对于刚参加工作没几年的80后来说，手头的存款不会太多，就算再加上父母的支持，想要在四环、五环内买房，还是有点勉强。而目前，五环外、六环沿线正在成为房地产交易的热点。这不但是因为六环沿线集中了大量各种户型的新房、次新房，使购房者有了更大的选择空间，更主要的是因为这里相比市中心更低的价格使它们成为大部分年轻购房者的首选。

条条大路通罗马

虽然大部分年轻人已经将居住目标定在五、六环附近，但距离市中心有一定的路程并不代表着出行受阻。受益于目前北京发达的公交网络、便利的轨道交通，六环沿线和地铁沿线也一直是当下年轻人购房的热点区域。

购物、娱乐、休闲，一个不少

80后的年轻人向往时尚、有品质的生活，对于购物、娱乐和休闲有着不懈的追求。虽然不在市中心，但同样希望居住地能有完善的商业设施，而石景山、亦庄、回龙观等区域都是不错的选择。

这些区域近几年由于当地政府大力度的投资，发展迅速，商业设施也日趋完善，正是时下年轻人居住的理想场所。

鉴于以上几点，专家建议年轻的朋友们在购房时应先根据自己的实际需求选择适合自己的区域，下一步再决定具体面积、户型、装修等细节问题。

相关链接

购房小技巧

我们都知道房产的买卖涉及到的金额就不像租赁那样只有几千块，少则数十万，多则百万千万，因此，专家提醒，购房时应该多加注意一些购房细节，以免造成不必要的经济损失。

第一，买卖双方购房违约金必须约定明确，有必要的时候需要以“补充协议”的形式出现。

第二，购房者需尤其明确“直系亲属并非业主的当然委托代理人”。在记者接到的咨询电话里，有这样的真实案例：妻子拿着房本进行房屋出售，而购房者认为

户主的妻子理可以代理，于是签订相关合同，支付了房款，结果到最后户主并不承认该行为，导致购房者损失惨重。尤其对于全款购房的购房者来说，必须要注意这个问题。

第三，付款时间，房屋交付时间需约定明确。买卖双方都可在签订合同后明确其相应义务的履行期限，若到期限未付款或交付房屋的话，一方可依据相应条款要求对方承担违约责任；而中介公司作为居间人，在买卖双方就上述问题产生纠纷时，可通过合同明确约定的相应时间对纠纷进行调解。

第四，非常有必要记录并保留双方的有效联系地址。

第五，仔细审查代理人代理权限的重要性。在处理案件过程中曾经遇到过因为代理人代理权限审查不清而导致影响合同效力的。

第六，对于买卖类的业务，“定（订）金”不能超过交易总价款额的20%，否则超过部分也是不能适用定金罚则的，是无效的。

（摘自《精品购物指南》胡晓 / 文）

高房价下的理财梦

昨晚，我被一个消息雷住了。我家对门卖房了，75平方米的4楼，居然卖了46万。这真是一个惊人的数字。12年前房改时，我和对门只掏了3.5万元就拿下一模一样的房子。时光飞逝，岁月匆匆，现在对门很轻松地实现了资金增值，我却还在原地踏步。只因人家有远见，3年前贷款买了一套新房。以旧换新，以小换大，这笔生意太成功了。

痛定思痛，我对自己的投资理财理念进行了更新：行动大于醒悟，该出手时就出手。2010年，我要买房。但我和老公的公积金有7万元，再加上可以拿出的积蓄10万元，足够一套90平方米，总价41万楼房的首付。如果贷款20年，月供不到1500元，我和老公完全可以负担。生活的变化不过是少买品牌衣，少用高档化妆品。

当然，4500元一平方米的房子距离上班会远一些，但早睡早起锻炼身体，肯定是有利而无害。更何况，为了赚钱，多走几步路，多坐几站车算什么呢？关键是，我们也有投资房了。

新居会暂时空两年。女儿今年高一，等她考上大学离家，我再搬新居。对门邻居之所以卖出高价，是因为我们地处重点学区。这么好的资源我不利用太可惜了。也许我会先租后卖。总之，要么以房养房，要么以旧换新。反正是坚决要折腾。

我为自己的理财梦而振奋时，老公却泼冷水：“计划了半天，才赚5万元。而且，我们还要让出大本营，早出晚归，没意思。”我笑咪咪地答：“你我平时花钱大手大脚，当上房奴就学会了节约。何况，5万元只是零风险下的最低报酬。如果房价上涨呢，我们会多赚一笔。如果本市成为第二个海南呢，我们还会捞着泡沫。这叫机会投资，不是没有可能，要时刻准备着。”

老公大笑：“你真是畅想在极限，居然挖空心思等着赚房地产泡沫的钱了。”

我也跟着笑，虽然身处高房价阴影的笼罩之下，但机会无处不在。人们总是说，机会垂青于有准备的人。那么，我已经有了勇气，有了果敢，为什么不行动呢？如果还是思前想后，患得患失，岂不等于又造了一座空中楼阁？更何况，站在5年后的高台上回望2010年，谁又能说不是另一个春天？

（摘自《大河报》蓝莹 / 文）

为避税 签阴阳合同 得不偿失

购买二手房时，一些中介会建议买房者签阴阳合同，并说这样可以帮助逃掉税点，是大有好处的。可是消费者一定要当心，这是存在很大风险的。如果被查到，还可能会承担法律责任。

首先，对于想偷、逃税的房产交易当事人来说，这种做法有违法、犯罪的嫌疑。根据漏缴税款数额的大小，要被行政处罚或者被迫追究刑事责任。其次，对于购房人来说，二手房交易中不如实申报成交价，将导致购房人以后再转让该房产时的税费可能大幅增加。另外，根据合同法的有关规定，在二手房交易中签订“阴阳”两份买卖合同也极易引起合同纠纷，导致交易双方当事人不必要的重大经济损失。所以还是要如实申报价格比较妥当。利用“阴阳合同”实施违法行为，或者以合法的形式掩盖违法的目的，则不仅可能导致伪装的“阳合同”无效，被伪装的“阴合同”也因内容违法而无效。

（摘自《地产家居网》林红燕 / 文）