

# 多套住房持有者逃离还是坚守

新政之下房价迷离

**当**前楼市政策不断、房价预期摇摆不定。对于手持两套以上房源的投资客来说,持有,卖房,还是卖了再买,成了一场赌博,也成了“乱市”中的一次机会。

**乐观派:**  
“以逸待劳”,静观其变

李女士,海归,北京人,归国后工作已3年,月入3万元。父母有2套房子,自己名下1套。准老公,香港人,名下在北京、上海、香港也有几处房产,是典型的衣食无忧、工作不愁的高收入人群。

**分析:**  
由于土地稀缺性,鉴于我国城镇化建设刚刚起步,房价中长期是看涨的。对于没有使用贷款等金融杠杆的持有者来说,房产所占用的资金属于余钱,房产保值显然是比持币要理性的多,静观后市起伏,同时考虑继续买入。

**时机:**  
房价下调出现反弹迹象时,购置新房产。

如果对房产投资“情有独钟”,建议继续关注楼市,相信在经过一轮调整后,政府会出现经济发展增速的压力。当然,前提是房价真得有所下调,从二季度的市场情况来看,房价尚未进入实质性下调阶段。当然,在低点抄底是理想的投资时机,但更保险的做法是,在出现反弹迹象时,再购置新房产。

调控之下,房价出现下滑后,有可能会两个反弹的时间点:一个是2010年四季度,因为2010年,我们几乎不可能同时看到“中国经济的有利上升”和“房

地产市场的显著下滑”这两种现象,在年底政府必会在GDP“保八”与楼市调控的矛盾中做出权衡,四季度有望反弹;另一个是2011年二季度,如果四季度没有出现反弹的话,2011年一季度会转入传统淡季,压抑观望许久的需求,会在普遍产生房价“触底”的心理,便在二季度加速释放,进而推动房价反弹。

**悲观派:**  
“弃车保帅”,以求心安

老赵,48岁,工作、居住都在河北,在北京有5套房产,其中有3套是2009年4月房价相对低点时,同时贷款买进的,房产价值已经几乎翻倍,超出了他的收益预期。房产税开征的呼声,就像在变脸,让人难以琢磨。老赵总觉得按照国外的发展经验,房产税改革已不远。儿女已工作,夫妻二人也准备提前退休,享受生活。目前正考虑卖掉2009年购入的两套房子,并提前还清另外一套的贷款,以求心安。

**分析:**  
在楼市调控风起云涌的情况下,2010年内加息步伐日益临近,以及房产税对房价的长期利空,考虑到预算、风险和收益的关系,可以抛售远郊房源,保留优质房源,建议在热点城市保留1-2套。

**时机:**  
尽管一手房价未现实质性松动,但投资客的资金链一般会先于开发企业吃紧,调控初期,尤其是5月份,二手房房价出现明显松动,而二手房市场的变化信号会很快传递到新房市场,进而再反过来恶化二手房房价,所以,

应当尽快出手。

**谨慎派:**  
“移花接木”,更换渠道

王先生,35岁,上海人,现在在北京某证券公司工作,在北京、上海各有一套房子,目前楼市利空声音不断,楼市、股市的“跷跷板”效应也没有出现,但多年来的从业经验告诉他,当前股市已基本见底,抄底时机已差不多了。

**分析:**  
主要考虑机会成本。一般拥有几套房产的投资客,是区别于投机者的,投资属于长期,可以将资金转移到其他投资渠道,如普遍认为已达波谷区域的中国股市,因为此时股市的长期投资价值较高,抄底时机不远。

**时机:**  
笔者建议,在找准其他投资渠道后,再选择从房市中撤出,以免仓惶出逃后,无处落脚。

**激进派:**  
“偷梁换柱”,内部转换

张先生,40岁,北京某私企老板,年轻有为,典型的创业人。之前曾在一线城市,购置过多套住宅房源,好多已实现翻倍升值。现公司正高速发展,之前办公和厂房都面临升级,于是,张先生开始考虑从自己的房产投资中抽出资金,来发展自己的企业。

**分析:**  
住宅市场投资面临严重考验,如果看中房地产行业的发展,尤其是新兴热门板块的投资价值。两种策略可供参考。

一是相对来说商业地产、工业地产机会较大,限制门槛也很少。“住宅黄了,商业红了”,这是最近业界热议的话题之一,也是热点现象之一。由于我国房地产行业发展的特殊性,商业地产发展速度一直滞后于住宅市场,“商住倒挂”的现象更是在一、二、三线城市普遍存在,政策对住宅市场的打压,以及商业地产稳定的租金回报,以及实体经济发展前景乐观,都成就了商业地产,以及工业地产的前景优势。

二是高端房产具有稳定的价值和极强的稀缺性。高端房产相对于普通住宅来说,其需求和价格都具有更强的周期波动——高端房产的购买力相当一部分来自于投资需求。而从历史检验来看,投资需求在各个市场上都具有“追涨杀跌”的特性。而从疯狂的2009年楼市来看,一线城市普通住宅的房价涨幅大约已达到80%,甚至更高,而别墅不过20%,有继续上涨的空间,虽然整体的观望情绪会对高端买家产生影响,但退而求其次,稀缺性所决定的高端房产,尤其是别墅,仍存在持续上涨的内在动力。

**时机:**  
笔者同样建议,在找准合适的目标购置房源之后,再从房市中撤出。

**先锋派:**  
“向时度力”,高卖低买

小吴,男,30岁。从事房地产研究策划行业,年薪20万元。在北京百子湾板块拥有3套小户型房源,都采用以租养贷方式。由于买入较早,也尝到了房产投资的



甜头。马上准备结婚了,目前北京对二套房贷限制较严,准备卖掉其中一套,到五环附近换套面积稍大的婚房。

**分析:**  
对于房产投资这种只能做多、不能做空的理财产品,低买高卖固然是最高境界,也是投资者的理想状态,而这种美好愿望,需要具备很多必要条件,首先是资金不能太过紧张;其次对房地产市场周期判断的思路比较清晰,不受他们观点左右,且最好是做房地产相关行业,能够随时洞悉市场变化,掌握一些一手信息和动向;最后是心理承受能力要好,即使自己对周期判断出现失误,除了能够承受经济损失外,更要能够承受心理落差和时间成本。

**时机:**  
笔者认为,尽快出手后,待房价降至出手时的80%~85%时,进行买入,比较稳妥,不要过分贪婪。

**编者语:**  
在全民房产投资理念趋于成熟,高房价所致的高门槛和新政策所致的高风险,都令房产投资的光环渐趋不再。故总体建议:在当前形势下,卖掉多余的房产,尤其是白热化的普通住宅,以求全身而退、心安理得,是不错的选择。

买房,既是给孩子创造优质的学习环境,又是作为投资,这不能不说是聪明人的聪明之举。

## 买学区房的几个“潜规则”

买房为孩子的未来做长远打算,考虑总成本,节约再节约,是每一个家长比较理性的做法。

### 择校买套房,孩子更灵光

在采访中,记者发现许多购房者经常做着这样的住房梦:小区置身繁华闹市,却能感受到乡村的宁静;小区绿意葱茏,徜徉其中如同漫步于花园;房子宽敞通透,坐在厅内就能看到白云蓝天,室内空气清新,阳光能洒满每一个角落……当然,住房除了让购房者感到舒适外,附近最好还有学校,这所学校应该与时俱进,除了引进先进的双语教育,让孩子从小就置身于国际化的语言环境外,还能培养孩子各方面的素质。

很多市民对记者感叹,他们看房看得多,觉得房子的主体功能都差不多,就是适于购房者居住。而这房子的外部的自然环境、配套环境怎么样,房子周边的人文环境和教育环境如何,就成为影响其身价的关键因素了。

一对夫妇曾在万松园购买了一套房子,吸引他们眼球的的就是楼盘旁边的武汉外国语学校。他们刚拿到钥匙,就传出了学校部分搬迁的消息,出于对孩子未来教育的考虑,他们马上将房子转手,在学校的旧址附近买了套房子。

武汉市房地产交易中心的张嘉东说,当住宅慢慢进入大众消费时代时,购房者选择房子的落脚点也随之发生了变化,教育开始成为众多购房者考虑的因素之一。不让孩子输在起跑线上,孟母三迁,择校而居,成为很多购房者的一大选择。

择校而居,给孩子创造一个良好的学习环境,关系到孩子的成长和未来。所以,家长一而再、再而三挑选地段,是较智慧的做法。

### 房子傍名校,转手价更高

住房旁边的学校,能为孩子的教育提供最方便、最省心、最安全的教育环境。在那里,孩子们将学会相互之间如何交往、如何团结、如何协作,有利于培养孩子的健全人格,最终使孩子得到良好的启蒙教育。在许多家长的眼中,健全的心智启蒙比孩子的学习成绩更为重要。

育才二小的一位老师说,如果住房在学校旁边,学生又都来自同一个小区,相对来说,对孩子的各方面会更有帮助。因为家庭背景相似的学生集中在一起,有利于营造公平竞争的学习氛围。而一些新商品房的销售、购买,恰恰使居住人口产生职业、经济收入、生活习惯等方面的相似。因此,当学生来源于同一小区时,往往会产生激烈的学习竞争,促使学生学习成绩的提高。

张嘉东认为,紧邻学校买房,还不仅仅只是方便小孩上学这一简单问题,从长远来说,这里的房子也是具有投资价值的。在学校附近买一套房子,若干年后,这套房子无论是出租还是出售,价格都不是太低。现在花桥一带的二手房,不问房子的年限,开价一般都在每平方米3000多元,有的甚至达到4000多元,丝毫不比新房价格低。为什么会有如此高的价格,除了这里配套成熟、交通方便外,还有一个重要的原因,就是房子身在名校边。

汉口的李先生买的房子佐证了张嘉东的观点。为了让儿子能够上育才小学,他卖掉常青花园120多平方米的次新房,以同等价钱买下花桥附近90平方米的旧房。孩子毕业后,这套旧房升值了5万多元,而原来的房子虽然也升值了,但才升值1万多元。

(摘自《生活日报》)



## 楼市主力80后让位70后

房贷收紧卡住透支消费

系列调控政策引发的楼市变化千差万别,但有一种变化让人始料未及。“80后”——这一京城楼市消费主体,如今将楼市中流砥柱的位置拱手让给了“70后”。

### 现象

房贷收紧  
卡住“80后”透支消费

大学一毕业甚至还没毕业就买房,是前几年楼市的一大景观。于是,“80后”人群也一跃成为开发商们热捧的“上帝”,甚至市场上还出现了为他们量身打造的“专享户型”——跃层LOFT。

这种“尊贵地位”,是“80后”特有的投资理念“赢”来的:甭管有钱没钱,都铆着劲贷款买房,每月按揭甚至达到了其月收入的一半甚至2/3,争做不折不扣的房奴。

当时,也有房地产专家提醒“80后”买房要量力而行,但是房价的暴涨让“80后”尝到了投资获益的甜头,也就没把这种告诫当回事。没承想,近几个月来的房市调控、房贷紧缩,特别是二套房政策首付和利率大幅提高、限制外地人房贷,把大批“80后”卡了个正着。“本来想今年换房的,这回折了。”家住朝阳路的小林是同学中比较早买房的,当时让人艳羡,而现如今面临生子,原来的一居室已经不能满足需要,但是没有什么积蓄的小林,面对二套房首付的提高,换房的计划泡汤了。

### 调查

购房主力  
“80后”拱手让出

相对于习惯超前消费的“80后”们,“70后”显然踏实很多。“80后”成为房贷收紧的牺牲品无力挣扎,“70后”却凭借雄厚的经济实力在购房人群中成功“上位”。

北京中原地产定期抽样调查数据显示:在每月500个购房客户的统计样本中,购房者年龄群在新政前后出现了非常明显的变化。

其中,21-30岁的“80后”购房者在新政前比例超四成,牢牢占据了市场第一的位置。而在新政后,这一比例下降到了30.3%,下调幅度超过一成。此消彼长,年龄在31岁到40岁之间的“70后”们,购房比例却上升到近四成,成为购房绝对的主力军。

### 分析

未来房市  
“70后”占比将更大

中原地产三级市场总监张大伟进一步分析认为,除了收紧房贷的政策影响,“80后”的大部分人对未来房价下降更有期待,所以明显放缓了购房步伐。由于目前商品房下调幅度依然有限,就使得这一现状短期内不会改变。

而形成对比的是,31-40岁的“70后”购房人群对贷款的依赖比较少,且这部分人群买房主要为改善型需求,其需求多是一些面积较大的房产,而这样的房子价格下调幅度要远大于中小户型,因此他们的“买房力度”还有进一步增加潜力。

(摘自《法制晚报》)



## 买房还是租房

# “刚需族”像踩跷跷板

重庆的一对26岁的80后夫妻,结婚时就决定只租房不买,他们在市区寻寻觅觅一年多,近日他们终于找到一位肯出租房子10年的房东,并很快签下10年租房协议。哪料想此举遭到双方父母强烈反对,女方母亲更是被气哭。4位老人专程从老家赶来,以断绝关系相威胁,要求他们就算赔偿也要毁约……

租房还是买房,仿佛儿童游乐园里跷跷板的两头,在“刚需族”脚下摇晃不已,还令他们之中一些思想者的神经不断迸出“买房到底为了什么?”的火花。

**租房派:**  
买房钱够租房87年?

江门市网友:一套房100平方米,5000元/平方米,总价算50万。首付15万,20年按揭,采取等额本息还款方式,还款总额55.9万。一共算下来,等于是用70.9万,交“70年的房租”。如果用这70万租房,按照目前江门的租价,800元租到一个三房两厅的居室,买房的钱够租87年的房。

长沙市网友:租房节省下的资金投资其他领域,往往获益更快,可更好地提高家庭生活质量。买房是为了提高生活质量,眼下很多人往往忘记这点,最后的结果是因为买房而背负各种精神、经济压力成了“房奴”。

厦门市网友:租房好,高档低档任你选,没压力,没负担,我想

住哪就住哪,还可以不断地换新房,多自由啊。

**买房派:想要一种归属感**

上海市网友:我在搬进新买的小区之前租房住,前后搬过6次家了,实在是害怕再搬家了,租房子住很辛苦,房东如果要赶你早上搬走,你绝对拖不到半夜。每次搬家,不仅花钱,还要耗费大量的精力。

广州市网友:租房,房子永远不是自己的,永远有一种漂泊感。传统中国人都有一种“有瓦遮头”的情结,买房之后,才能算安定下来。也不用再忍受被房东或者中介追着涨价、催缴房租、克扣押金。

北京市网友:房租看涨了,新政调控让一些打算买楼的顾客弃购转租,增加了市场上的租房需求,时下北京房租涨了7%,还是咬紧牙关供房吧。

海口市网友:古人云三十而立,眼见我就到这把年纪了,已无心在跷跷板上寻找平衡,还是选条踏实的道儿吧,赶紧筹款买房,娶媳妇,让我妈抱上孙子。

**学者:转变居住及置业理念**

北京大学房地产研究所所长、中国房地产业学会副会长陈国强表示,转变传统的居住理念,不失为解决住房问题的一种根本的途径。我们可以租房子,也可以买

小户型或二手楼。退一步来讲,可以借鉴和参考国外的居住理念——一辈子不买,只要交通状况和居住环境相对较好,租金能够在承受的范围之内等基本条件满足,就可以考虑租住,以便更轻松更自由地安排自己的工作和生活。

**思想者:买房是为了什么?**

买房是为了什么?也许有很多人认为这是废话,买房当然是为了居住。看似很简单的问题,你真的想通了么?人活着是为了让自己过得更好,而不是为了将有限的生命全部耗在拥有一套属于自己的房子,这与下赌注有区别吗?

有人反问,“你能接受没有房子就结婚吗?”“孩子出生了,不解决户口问题怎么能有好的教育环境?”但是你是否想过,这套房子就代表着你一个家庭吗?有了这套房子你以后生活就好了吗?如果你自己的经济条件完全可以供一套房子,而且这房不会给你带来任何的生活压力并且能够提升你的生活质量,那你就应该去买。因为它可以让你的生活更美好,而不是换来几十年的省吃俭用,甚至花掉父母的养老钱。

如果今后有人问你买房了没,也许你可以这样告诉自己:我现在有地方住,我现在生活得很好。

(摘自《四川新闻网》)