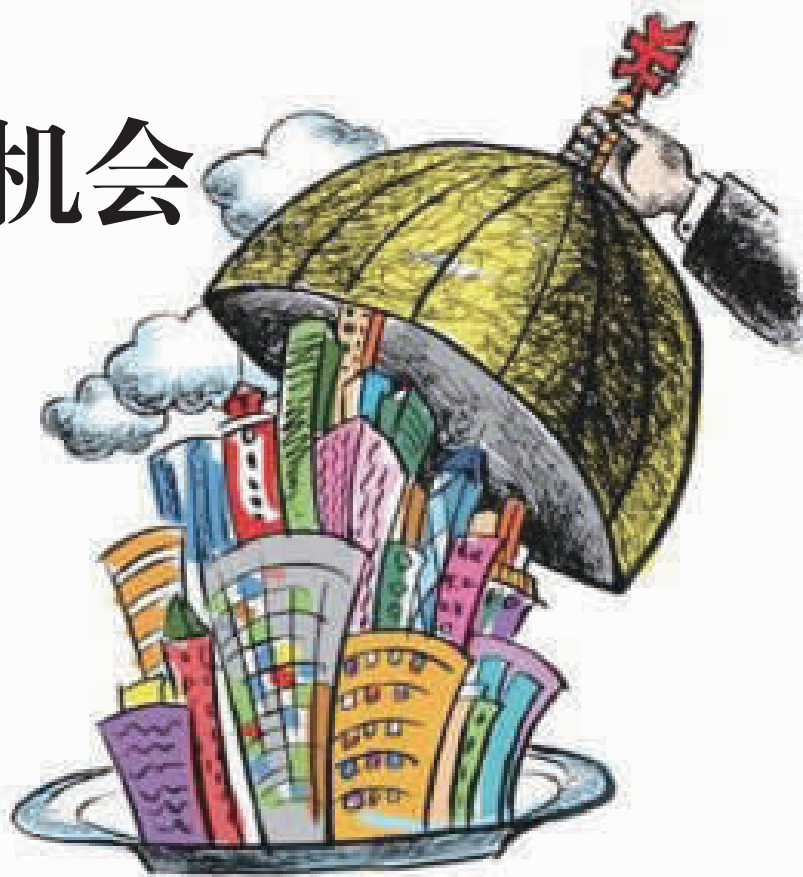


购房者不应过于贪婪

不要错过今年底部机会

下半年房价到底是涨还是会跌?何时买房才是最佳时机?这些问题永远考验着每个准购房者。从楼市政策和市场层面来讲,认清房地产市场趋势是市民买房置业、投资的关键。但是从购房者心态来讲,也不要过于贪婪,因为市场总是风云变幻,机会转瞬即逝,买房时该出手时就该出手。

分析楼市近二十多年发展情况可以得到这样的结论,无论房价是涨还是跌,作为“刚需族”,买房还是尽量早些出手。笔者认为,万变不离其宗,购房者如果掌握了以下几个小诀窍,房子买到便是赚到了。



诀窍一 把握市场底部的机会或投资的“时间窗”

回顾过去几年,购房者已经错过了2008年、2011年两轮市场低谷期的购房最佳窗口期,时至今日,受银行信贷紧缩等因素影响,2014年房地产市场又进入了新一轮的市场低谷期,此时,城市库存量开始上升,开发企业资金面紧张,市场定价性价比较高,市场进入了新一轮的市场调整期。

2014年下半年的市场,尽管各地

已有限购放松或取消等“救市”措施,但是收效甚微。当前楼市降与不降已经不是问题,以“以价换量”的方式“慢慢降”还是“一步到位降”才是让开发商头疼的大问题。从当前市场个案降价幅度情况来看,对于普通刚需项目来讲,一般降价10%~15%就可以激活市场成交量,而对于高端豪宅来讲,则需要降价20%~30%的幅度,市场需求才会被大幅激活。

因此,笔者认为买房投资者可在个案价格下调15%~30%这个过程中寻找投资机会点,根据这个底线评估投资时机,重新获得投资市场底部的机会或投资的“时间窗”。如果购房者已经错过了2008年、2011年两轮市场低谷期的购房最佳窗口期,那么,就不要再错过2014年的市场底部的购房机会或投资的“时间窗”。

诀窍二 选择适合自己的房源更重要

刚需买房,往往先看房价,然后才考虑房子性能问题。实际上,买房不仅要看房价,更要看这套房子适不适合自己。

对于买房是用于自住的刚需购房者来说,如果觉得所选择的房子各方面

都比较中意,那就不必过多考虑买房的合适时机,应该果断出手。因为市场总是风云变幻,机会转瞬即逝。同时,准购房者也应冷静面对市场上各类楼市信息,做出自己的判断,不盲目“抄底”。

刚需买房最主要的目的是自住,是

要实实在在过日子的,小区环境、车位配比、户型、楼盘品质,任何因素有短板,都会影响到今后的居住舒适度。因此,刚需者买房注意力不能仅仅只放在价格上,选择合适的时机出手很重要,但选择适合自己的房源更重要。

诀窍三 选择名牌开发商

放眼身边,经常会看到好多朋友因买房而出现纠纷。其实留心一下,导致购房者购买烦恼的,大多是选择了那些开发实力不强、信誉不好的开发商,从而造成不能按时交房,房子质量太差等问题,甚至出现个别房企“跑

路”现象,给购房者或投资客带来巨大损失。

特别像现在楼市预期较为复杂的情况下,买房更要选择谨慎,要选择品牌开发企业的楼盘。总体来说,这些楼盘的开发商综合实力强,也值得信

赖。因为品牌开发商不仅仅做的是产品,还是为了做品牌,这样才能赢得好信誉。开发商信誉好,为今后楼盘物业发展打下良好基础。对于购房者来讲,即使以后换房“二次置业”,也有升值希望。

诀窍四 考量交通与配套及物业管理水平

买房其实买的就是生活,而这个生活就跟小区的种种配套息息相关。而为了未来生活的幸福美好,生活需要、工作需要、居住需要等方面的要求,是购房者在买房的时候必须要

想到的。

相反,如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来无尽的麻烦。

同时要看楼盘升值与否,小区物

业管理水平及楼盘配套不能忽视。在消费者眼中,出色的小区物业管理会为升值增添砝码。另外,楼盘自身优越的配套设施也是必不可少的。

诀窍五 买“预期”,才有升值潜力

刚需购房要学会买预期,这样房子以后的升值潜力才会大。

所谓买预期,就是看一个区域的发展走势,城市发展的总趋势基本代表了楼市今后发展的空间。因此,买“预期”主要是两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看

城市规划等部门近几年与以后有怎样的大动作,比如新城新区规划、轨道交通规划、重大投资项目等。瞄准这些机会,对于投资者来讲,基本上就可以获得未来相对比较丰厚的预期投资收益。

对于商业地产市场来讲,唯一不变的原则—选择好的地段,如城市CBD、

副中心、轨道交通主要交通枢纽站点附近等。另外,购置商铺也要看好楼盘所在地段、今后商贸发展情形。如果附近人气不旺,绝不能购买。

(张宏伟 观点地产新媒体专栏作者)

(以上只是作者个人言论,不代表本报观点)

警惕产权式商铺销售陷阱

日前,深圳知名房地产律师、广东信荣律师事务所主任张茂荣在个人博客上发出呼吁,监管部门应对产权式商铺纠纷频现的现象予以重视;同时提醒消费者,切勿被高回报率的宣传噱头所忽悠,为避免法律纠纷和保护自身的合法权益,尽量不要购买产权式商铺。

张律师指出,产权式商铺不同于普通商铺,产权式商铺相互之间没有物理间隔墙,没有独立空间,只能联合经营,不能单个经营,虽有独立产权,但不能独立使用,投资收益完全依赖于开发商或其指定的经营单位。一旦发生纠纷,投资者的权益很难得到保护。

据了解,目前产权式商铺的业主与经营方主要存在以下的问题。一是委托经营协议或返租后,产权式商铺已经被开发商统一改造装修,协议期满单个铺位无法收回独立使用,导致投资者必须忍受不良开发商即便经营良好也要降租续约的现实。二是部分不良开发商在协议期满后,利用投资者既无法形成合力整体委托其他公司经营,又无法单个出售或收回自用的情况,恶意降价至投资者无法接受的程度,然后提出原价回购,胁迫投资者放弃升值利润。因此,从这个角度讲,产权式商铺演变成开发商生产的一种陷阱产品,如果经营不好,期满走人;经营良好,降租牟利,协商不成,胁迫回购。

(据房地网)