

# 调控下“改善型购房者”如何买房？

“改善型购买者目前在成交客户中比例最大，占到5成以上，首套购房者比例也有30%—40%左右。”省城东部区域某在售楼盘负责人表示，东部区域的多个在售楼盘眼下都集中了大批改善型买家。两居室和三居室房型是改善型买家最关注的。

在成交量与往年同期相比下降的同时，购房者对房源的求购标准也越来越统一，即要求房源具有更强的抗跌性和更高的生活属性。也就是说，因为限购政策，很多购房者短期过渡的置业观念变得高于最初的置业要求，婚房买家对于地段、配套、保值性等方面的要求越来越高。笔者在走访调查中发现，约6成的婚房买家都表示青睐于两居室的中等户型，地段方面也要求具有相对成熟的生活氛围和便捷的交通条件，这些与去年市场购买要求相比有了明显提高。

升级版的婚房期望值与政策变化有着直接关系。准备明年秋季结婚的冯先生打算选购一套120—140平方米左右的两居室或三居室作为婚房。“我们购买的是第一套住房，但现在限购令没有取消的趋势，所以不如现在一步到位买大一点的房子。”事实上，近期婚姻法对婚前财产分割的进一步明确也让冯先生的女友决定与之平分购房首付款，然后联名购房，“现在首付款比以前能多交40多万元，从限购角度考虑，我们决定还是选择更大更好的户型，以后还款按原计划就可以了。

## 买房有什么省钱好办法？

### ● 公积金贷款省月供

各大银行都已经严格按照相关政策放贷，济南住房公积金中心也跟进了该政策。对于二套放贷，济南市公积金首付虽也提高至5成，但相比较商业贷款，公积金贷款利率仍旧相对优惠，因此，二套贷款买房应尽量选择公积金贷款，比较实惠，能够降低月供压力。

### ● 卖旧买新赢优惠

新政对于二套房的认定更加严格，不同于以往，“认贷又认房”有力防止了一些投机炒房者钻空子。而为了区分改善型置换与炒作投资的差别，政策中有规定，只要可以出示个人手中唯一房产已售出，就可以按照首套购房优惠批贷。换句话说，只要你手头没有房子，再买房是不算作二套房购买的，这样的区分是更加精准了，实际考虑到改善型住房的实际需求，将之与炒房客区分开。因此，急切置业升级，手头资金又不足，链家地产认为可以考虑先将其唯一房产出售，既可解资金之围，又可获



首套房优惠，一举两得，轻松实现梯级职业梦想。

### ● 置换时间差要缩短

一买一卖之间的时间差如何把握的问题，一般来说，置换无非四种方式：卖旧买新、租旧买新、押旧买新和转按揭买新，链家地产建议根据个人实际情况，选择适合自己的方式，但无论你选择何种，都要尽量安排好自己的置换计划，尽量将这个时间差缩短，不要延误时机，错过好的购房机会。如卖旧买新的置业升级者，总存在一个心理

期待，就是卖自己的房价格高些，买新的房子价格低些，而延误交易的好时机，需要果断做判断，理性决定，尽量缩短时间差。

### ● 税费政策多了解

二手房交易中，买房双方的交易税费都由各自负担，但是在买房过程中，链家地产建议购房者应该多关注购房税费方面的相关规定，抓取对自己有利的信息。如自住满5年的房子是可以免营业税的，在买房时，购房者可提醒卖房者，这样可以省掉一些不必要的税费。

## 菜鸟级购房者▶▶

# 50万成购房门槛

**名词解释：菜鸟级购房者：**本文中所提到的菜鸟级购房者实际为刚性需求的首次购房者，刚刚参加工作不久，没有很多积蓄，对房子的价格要求大于其他的硬件要求，对房子的投资价值了解也不是很多。

**购房门槛：**买房子能接受的最大总价极限。在门槛之内能较轻松的应对，迈出门槛，经济支付就稍微紧张些。

小刘(化名)在济南读大学，毕业之后就直接留在了济南工作。毕业一年了，工作总算是稳定下来了，家里想要给他济南买套房子，一是为了让他能在济南有个自己的窝，另外就是为了帮他尽快的找到合适的结婚的女孩子。不过小刘的家是临近济南的一个小城市，父母是普通的事业单位人员，辛苦了一辈子，也只有30多万的积蓄。当时他的父母想让他回家乡发展，30万在家乡能买一套不错的房子，可是他执意留在了济南发展。30万对于济南这个城市，连最小的房子都买不到。小刘觉得让父母拿出25万元首付，剩下的钱自己贷款。可是即使这样，他计算了一下自己目前的收入，按照现在的利息和他的工资，他省吃俭用一个月也只能还2000块钱。这样盘算一下，他能接受的购房门槛也只是50万。他开始关注一些低价楼盘。可是他发现，在济南，均价7000元/平的房子也已经没有了，只有二环西路，绕城高速外，才有6000多元的房子。原本他想买一套90平左右的房子，可是按照总价50万的标准，在济南市里也只能买一套40多平的小房子。现如今，40多平小户型的房子不多见，只有几个项目推出了小户型的低产权的公寓。“买套房子真难！”小刘感叹道。

像小刘这样的菜鸟级购房者还有很多。他们有些来自外地，有些济南本地，他们年轻，他们刚刚工作，他们需要在济南站住脚。他们的父母辛苦一辈子也只有几十万的存款，这只能

买的起总价50万左右的房子。小户型，偏远房，便成了他们买房的目标，只是济南这样的房源还太少。小刘还需要擦亮眼睛，继续寻找。对于菜鸟购房者，要“勤跑腿，多跑盘，多动脑，找门道”，把搜集房子信息作为自己每天的必修课。不过还是应该勤劳工作，把自己的门槛慢慢提高。

(楼市记者 马韶莹)

# 限购令下 别墅市场有反应

在每个人心目中都有这样一个住房梦想：一栋带院的大房子，有天有地，绿植散落在院子的各个角落，坐在院子的太阳伞下，品一杯清香的下午茶，这样的生活好惬意。

别墅，虽然属于少数人的消费品，但对多数人来说，属于每个人心目中居住的最高境界。2011年别墅市场在限购令下表现沉静但不沉寂。

## 卖一套少一套

### 稀缺性成最大卖点

回顾近十年的房地产相关政策，可以发现，国家对于别墅市场的调控，早在八年前就已开始。2003年2月18日，国土资源部发布《关于清理各类园区用地、加强土地供应调控的紧急通知》，其中第四条规定：“今后5年内停止别墅类用地供应。”这也是国土资源部第一次“叫停别墅用地”。之后又有三次全国性严格规定出台，对别墅用地的管制和监督日趋严厉。本身就已属高端建筑形态的别墅项目，也因此让其稀缺性越发明显。

“卖一套少一套是事实，政策越严，越是真理，等有一天真到了别墅彻底停售的时候，现在的每一个别墅项目的价值，都会比黄金、钻石更高。”业界人士如此分析。

近两年来，济南别墅成交均价，经历了两轮快速上涨周期，分别是2009年的8—11月和2010年初；对比当下的调控背景可知，高通胀预期带来的投资需求，与涌动的热钱效应将迅速结合，高端别墅市场“抗压性”众所公认，因此成为焦点并不在意料之外。

业内人士指出，在楼市调控下，高端项目的保值性经受住考验，最近几个月成交稳定，并有上升趋势；而中低端别墅必定会受到限购等影响，而出现成交萎缩，只有差异化产品才能逆势突围。

## 哪些人依然追捧

### 高端豪宅

鲁商御龙湾、中海铂宫、蓝石大溪地、漫山香墅、中国诺贝尔城、康桥圣菲、中建瀛园、他山花园、九如山庄等别墅、洋房项目在济南成就了高端群体的豪宅需求。新政下，济南豪宅市场总体影响不明显，一方面，限购等政策，确实对客户的购买意向，造成了一定的制约；另一方面，很多高端客户群体也因此认识到：要么不出手，否则机会留选择豪宅。因为在经济条件允许的情况下，他们更希望以此来实现财富的增值保值。像中海铂宫这种紧邻南外环、半小时达市区的优越区位项目，本身就已属于屈指可数的城市别墅中，濒临绝版的一类，实用性和抗通胀能力极强，在调控下反而大受欢迎。

一位地产界的资深人士曾公开表示，实际上，对于普通住宅，尤其是自己独占土地的住宅，由于存在折旧问题，就算没有调控，也不可能一直“只升不降”。例如，一个普通高层住宅，70年后，几乎已经没有任何价值了，必定作为危房拆除。但对于带有私家庭院、专属绿地等资源的高端别墅来说，意义则大不相同。其价值也不仅在于建筑体本身，而是脚下土地资源的不可再生性决定的。再加上国人自古以来，对于别墅建筑的人文情结，强烈希望拥有私家建筑，带花园的高端物业，也是高端别墅大受追捧的根本原因。(楼市记者 贾婷)

