

2009年买不买房,2009年房价降不降,2009年房地产行业会不会遭遇集体“洗牌”,2009年部分规模小、资金匮乏的开发商将被并购和淘汰?2009年,给我们太多的猜想……

回首过去,2006年和2007年,人们买房不看价格,大家一窝蜂地买;2008年,一些人买房只看价格,哪里便宜,哪里打折就买哪里;2009年,人们买房除了看价格外,还要考虑诸多因素。2009年该不该买房子?仍是一个萦绕在很多人心头的问题。

2009年在人们的期待中掀开了新的一页,对于众多的房产开发商和房产中介而言,充满了焦虑和痛苦的2008年终于过去了。

2008年8月以来,楼市似乎清淡了不少,商品房成交量、民用住宅的成交量都呈现下跌趋势。房产商疑问,为什么对于买房这件事,购房者越来越不急?有人说抄底,有人说还要降,有人说等等看。事实上,之所以大家选择等等看,价格是主要原因。但价格也只是因素之一,除了你要能扛得住房价之外,关于是否买房,还要考虑诸多的因素。买不买房?仍是一个萦绕在很多人心头的问题。

◆选择买房 现实需要

郭先生“老区有房子,新区还得买。”

郭先生前段时间刚刚交了新房的首付八万三千元,房子在新区的九江帝景,离他工作的地方很近。

郭先生告诉记者,本来不打算在新区买房子的,但现实是不买房不行。郭先生工作已经有一段时间了,先后也相处过几个女朋友,但是只要一谈到房子的问题,女方就要求必须在新区有自己的房子,哪怕先付了首付也行。郭先生考虑到本来工作单位离家就有点远,而且新区这边的环境也好,为了省去以后女朋友因为房子而有分歧,郭先生干脆直接付了房子的首付,“反正以后也准备在新区发展,而且不买不行啊。”

王女士:“住自己的房子踏实。”

王女士以前在浚县做过生意,到新区已经好几年了。“因为刚来的那段时间我们并没有多少积蓄,而且也不知道将来能不能在鹤壁安定下来,所以开始时是在汽车站对面租人家的房子住,后来又连续换了几个地方,但租来的房子总觉得不是自己的家,还经常要搬来搬去的,实在是没有家的感觉。而且租房也不是长久之计,这几年我也存了点钱,打算自己买套房子图个心里安稳踏实。”王女士告诉记者。



2009年你买房么?

孙女士:“买房为了照顾老人方便。”

“为了照顾妈妈,我决定买套大点的房子。”孙女士是家里的独生女,来鹤壁发展已经一段时间了。“母亲一直住在老家,邻居都很熟悉,亲戚们也多,所以平时有什么事情,邻居和亲友都会搭把手。母亲身体硬朗时,我也就是每个月回趟老家。可是前些时候母亲生了一场大病,身体一下子就虚弱了好多,很需要人照顾。我决定把妈妈接到我身边,这样不光照顾老人方便,各方面条件也好些。”孙女士现在居住的房子面积不大,而且楼层有点高。她计划把老房子卖掉,买个大的低楼层的房子。

小李父母:“现在不买以后更买不起。”

“尽管现在房价出现短暂的下调,但是看近几年房价的情况,再次涨价是早晚的事情。孩子也大了,以后的钱不经花了,趁现在房价降了,优惠活动也多了,赶紧行动起来。现在不买,以后估计就更买不起了。”小李父母告诉记者。“现在准备把旧房卖掉,再跟亲戚借点钱,勉强能换个大的房子。”

“父母计划卖掉旧房,然后买个带阁楼的5楼,因为新区现在好多小区5楼上面的阁楼都是送的,这样一算房价就很实惠了。”今年大三的小李说。但是有几个因素使小李很犹豫,一是新房周围没有几个认识的人,而老房子周围都是亲戚朋友;二是考虑到过几年父母年纪大了腿脚不方便,5楼就显得有点高了;三是以后结了婚和父母一起生活可能不方便。小李的计划是过几年自己有了工作后再买房子,可是父母怕房价以后涨得厉害,坚持

现在买。“目前父母一直在各处看楼盘,想尽早找到如意的房子定下来。”

◆耐心观望 等待时机

马先生:“目前的房价还是偏高。”

同样和父母一起住的马先生自己经营一家小型的文具店,稍有一些积蓄。“目前的存款首付可以承受,但是我的收入不算稳定,如果是按揭买房,万一生意出现什么意外,还是要向父母或朋友伸手的。虽然可以把父母和自己的所有积蓄拿出来买房,但是这样就等于将父母的晚年保障以及自身的生活享受都搭进去了。以后结婚,筹备婚礼得用钱,婚房装修得花钱,添置家具也得要钱,节衣缩食做个‘房奴’实在是得不偿失。况且目前房价还有回旋余地,等生意好点,房价再降点,再考虑买房。”

小张:“楼市依旧动荡,继续观望。”

小张是记者的一个朋友,在保险公司上班,买房准备结婚用。原本计划2008年年底买房的他,早已将目标锁定在某建筑商的楼盘。

在该楼盘开盘之前,小张就曾经去该建筑商在别处开发的楼盘现场摸过底,觉得整体环境、构造、质量还说得过去。可现如今他锁定的楼盘已经开盘几个月了,记者问起小张,他说还是下不了买的决心。“由于刚参加工作不久,银行存折上的数字显得有点寒酸,父母又是工薪阶层,买房子更是要慎重。而且现在的楼价也是一路跌,不光价钱下去了,许多楼盘的优惠政策也多了。究竟后市怎么样,谁都说不上,而且现在

空房还很多,还是先观望观望再说吧。”

李女士:“没有中意的房子,决定先租房。”

在老区上班的李女士,原来计划2008年在新区买套房子,主要是因为女儿在新区外国语学校上学。“许多单位都搬到新区了,我们单位搬也是迟早的事。我想与其以后买房子,不如干脆趁女儿在新区上学的时候买套房子算了。孩子还有好几年的学要上,现在买房还能照顾孩子。我买房的要求很明确:首先小区要离市高中近一些、位置不能太偏,开发商要有实力能够保证质量,要中间楼层,面积130平方米左右。”

然而前两天记者采访她时,她却表示买房子的事以后再说。“地段中意的,户型不中意;户型中意的,周边环境不中意。合适的也要明年下半年才完工,然后附近还要接着建设新楼盘,挨着建筑工地住心里也不踏实,而且验收、装修等办完又要拖上几个月。”李女士决定先在孩子学校的附近租房住,“租的房子离孩子学校很近,周围还有菜市场、超市,生活很方便。等回来有合适的房子再看吧,先照顾好女儿再说。”

◆专家意见:

其实09年是否买房子以及房子以后是升值还是贬值等都不是问题的关键,关键是各取所需。

有住房者,房子便宜也不会买;急需住房者,房价高点也还是得买。等到都一窝蜂去买房时,物以稀为贵,到时还得涨价!未来不可知,最合适的做法就是按照自己的实际情况,理

晨报见习记者 秦颖

性地做决定。

◆专家教你买房的九大“绝招”:

★第一招:白天不看晚上看。了解入夜后房屋附近的噪音、照明、安全等详细情况。

★第二招:晴天不看雨天看。看房最好在雨天,因为这是了解房屋承受能力的最好时机。雨天看房对房屋是否有漏雨、渗水等质量问题可以一览无遗。

★第三招:不看建材看格局。不要被漂亮的建材所迷惑,房屋优势是否有效发挥,有赖于格局的设计是否合理周全。

★第四招:不看地面看墙角。看墙角是否平整,有没有裂缝,有没有渗水,如果是刚贴上的新墙纸就更留意,可能是用来掩盖水迹的。墙角承受上下左右的力量很重要。

★第五招:不看装潢看做工。尤其是每个接角、窗沿、墙角、天花板等做工是否细致。

★第六招:不看窗帘看窗外。有的商品房给住房配好了漂亮的窗帘,这时住户要特别小心,因为这可能是在掩盖通风和采光上的缺陷。

★第七招:不看电器看插座。有的开发商偷工减料,连电线和插座也不放过。购买住房前要仔细检查,否则将来会很麻烦。

★第八招:不看电梯看楼梯,即安全梯。对于高层建筑来说,如果发生火灾,安全梯是唯一逃生之路。

★第九招:不问屋主问警卫。任何房屋在屋主的眼里都是最好的,而管理员或保安却了解房屋环境和治安上的情况。

地产大腕眼中的2009年

《21世纪》:2008年下半年出台了刺激经济包括房地产的政策来提振2009年的市场信心,相关政策是否出尽?

华远地产董事长任志强:差很远。现在很多地方政策已经远远超越了中央政策。而且现在应该严格限制政策出台的效率和效率,比如说央行确定0.7倍数的贷款利率,中央政府下了通知两个月,各个银行拒不执行,直到1月1日才开始出台细则。该出的政策不出,非等到跌得狠的时候才出。

万通地产董事局主席冯仑:出尽了。如果要从技术层面上来说,现在在房地产的政策还能出很多。比如说有很多人谈到购房款抵税的问题,大家认为这是帮助富人,是道德问题,于是就停下来了。做一个最有道德的政府在面对问题时就会出现手段不足。

SOHO中国董事长潘石屹:差不多出尽了。如果说差一点的话,就是流通环节,政策上面还差得太多。流通环节首先要将税费降下来,然后要把第二套房的贷款限制解除掉。所有政策都说要改善大家住房,如果只有一套房子,不买第二套房子怎么去改善,你让他先搬到马路上住上一段时间再买新房子吗?这是不可能的。中央政策说要出手快,出拳重,可一落实起来就特别别扭。

《21世纪》:2009年房地产市场走势会怎么样?

冯仑:更差。普通住宅市场,一定会离政府的愿望更远。从过去30年的改革经验来看,今天最大的忧虑是怎样恢复市场信心,否则就没有办法解决这个问题。还有就是如果不破解行业道德障碍,把保障房变成福利房,把福利房变成白给,最后的结果是消灭住宅市场。

潘石屹:会比今年更差。主要是住宅市场,尤其是离经济适用房地理位置比较近的住宅,2009年和2010年压力都很大。政府要在未来两年内建700万套的保障房,这是一个天文数字。1997年香港回归后,只宣布了一个要建8.5万套相当于我们之间的保障性住宅政策,两年之后,房价就跌了50%。

任志强:会比今年好。因为2008年已经很低了,今年已经从负数开始,到年底一定是越来越高。这个好还表现在政策层面上,所有人都知道中国要拉动内需,所有人都知道房地产是支柱性产业,只有靠房地产才能保8%。(据《21世纪》)