

当前主力的幸福指数分析

错过了的2008, 绝不再错过的2012

从四处看房最终出手买房,小刘花了一年零五个月时间,终于在上个月买了一套位于仙林的三房,“观望了这么久,感觉刚需买房的时机确实到了,该出手买房了。”

小刘只是广大刚需购房大军中的普通一员,不过他的买房经历与大多刚需类似:外地人,在南京读大学后便留宁工作,攒够首付款之后,踏上了看房的路程。今年三四月份,他们纷纷出手,成为了南京楼市的主力。

□现代快报记者 周彤

观望容易出手难

终于, 品质和价格都令人满意

“我看房的经历还得从2010年年底开始。”小刘本来打算2010年年底就出手买房,但是看到2010年下半年房产调控政策不断,再加上也没有看到中意的项目,就决定再等等。果不其然,2011年2月,南京楼市调控细则正式出台,“那段时间我特别关注报纸上关于限购的新闻,”小刘回忆说,“我记得刚开始时,报纸上说成交量和认购量大幅下降,但是房价却很坚挺。好像是从4月份开始,有些楼盘开始降价了,不过幅度不大。我印象比较深的是大华锦绣华城,在江北其他楼盘均价还在8000元/平方米以上时,大华开盘时优惠幅度很大,折后的价格让江北楼市一下子回到了‘7’字头。”小刘说,他当时查阅了下大华锦绣华城以前的成交价格,发现已经与2009年的价格不相上下。“价格回到了2年前,我相信这只是开始。”

而后的江北价格战也确实印证了小刘的想法,继大华价格“跳水”后,桥北其他大盘纷纷降价揽客。紧接着,“降价潮”蔓延到了各大板块,江宁楼盘的价格也从近万元/平方米到“8”字头,甚至部分楼盘喊出“7”字头的一口价。同时,品牌开发商也逐步参与到价格战中来,例如万科和保利在仙林湖狭路相逢,价格也是一拼再拼。“那段时间,几乎所有的楼盘都给出了优惠,”小刘说,“不过有的楼盘是直接打折降价,有的楼盘是垫首付、送东西等,无论明降暗降,反正置业顾问不提优惠折扣简直都不好意思开口说卖房。”

尽管大多楼盘都在降价,不过小刘还是没有下手,为什么没买?“说实话,我看了一年多的房子,虽然觉得不少楼盘的价格在价格战中的降幅或者优惠已经到位了。但是我最心仪的那三个楼盘优惠的幅度还是没有让我满意,而降价比较到位的那些楼盘我又不喜欢。”小刘显得很纠结,干脆心一横,等到过后再看看吧。“过年后,并未有进一步的调控政策出台,各家楼盘的价格逐步稳定,优惠和折扣也显得诚意十足。同时,银行贷款折扣也开始暗示有的谈了。综合比较来看,我觉得这是刚需最佳的出手时机,现在选择的这套房子从区域到户型再到配套,都让我很满意。”



这些都是当前的主力 现代快报记者 路军 摄于本届春交会

建一个出手买房群 群里四成网友都在今年买了房

“这一年多里,我只要周末没事就到售楼处去看房,比较价格、户型、环境等。光是楼盘资料就搜集了这么厚,”小刘用双手比划了一下,河西、江宁、江北、主城、仙林、板桥等等,几乎有新楼盘的地方就有小刘的身影。与别人锁定某个区域买房不一样,小刘几乎将全市总价120万以内的所有楼盘都跑了一遍,然后再根据配套筛选出一批楼盘,最后才是选择区

域、户型和环境,最终确定出3家楼盘,择优购房。

一年多的看房、选房经历也让小刘认识了不少“同道中人”。“在看房过程中认识了不少像我一样的刚需,我们还建了一个群,大约有100多人,都是准备出手买房的。有的是在限购之前就想买房的,遇到限购干脆等等,有的是看到房子降价了决定买房的。据我了解,过完年到现在,我们群里聊

得最多的就是谁谁谁也出手了,尤其是这两个月,我算了下大约有40多个买房了,有的人还成了我的邻居。”小刘说,“我们都觉得已经达到了我们的心理价位了”。

而从南京网上房地产3月份的统计数据来看,全市3月销量排名前三十的楼盘一共卖掉了4224套新房,其中面向首次置业的刚需楼盘一共去化了3192套房源,占比超过了75%。

是时候出手了 便宜的学名叫做“价值被低估”

“我们家是纯正刚需,买房自住。想趁着这一轮降价的时节赶紧买好,别等着等着房价又涨上去了。我的买房宗旨是房子大小合适,价格在我可以承受的范围就行。”刚刚买了一套江宁某小区房子的王小姐告诉记者。

与投资型购房者患得患失的纠结相比,刚需购房者的心态就简单得多。“我觉得像我们这种刚需,买房就是为了自己居住,晚买不如早买。但是反过来说,既然已经晚买了,就要等到房价确实达到自己的心理价位才出手。”经济系研究生毕业

的徐先生则是经过仔细研究后才出手买了一套河西的房子。“从经济学角度来说,价格跌到最低的时候,肯定是出手的最好时机。”房地产从限购令到现在,可以说经历了史上最严厉调控后,该出的政策都出台了,2012年应该不会有更严厉的政策出来,从政策层面可以判断房价到底,同时现在金融政策开始向刚需购房者倾斜。“另一方面,从我关注的一些楼盘来说,不少楼盘的价格在这一年多的时间内也有了明显的下降。购买房产和

买股票有相通的地方,‘便宜’的学名是价值低估,正是投资的重要参照指标。当几乎所有的楼盘都同时大呼‘便宜’时,或许真的是投资价值显现的时刻。”徐先生表示,错过了2008年的楼市低谷,他不想再错过2012年。

