

下半年买房,观望还是出手?

□本报记者 杜晓静 高妍

“下半年到底能不能买房?”这句话几乎是所有打算购房者发自内心的最真诚的询问了。面对趋于复杂的楼市走势,大多数购房者都不知道是该继续观望还是应该迅速出手。下半年,房价将何去何从?下半年我们到底该不该买房?我们来听听专家怎么说。

“下半年房地产市场属于购房者”

——大商汇项目销售经理 陈泳霖

大商汇项目销售经理陈泳霖表示出对下半年房地产市场的信心,需求的相对刚性和累积需求的释放将导致2009年下半年呼和浩特市房地产成交量将大幅超越市场预期。这主要是人们的购房需求在去年遭遇非正常性萎缩,导致今年因叠加两年需求变得异常大。短期供需矛盾突出,必然导致

价格上涨。虽然经过了全国房地产的寒冬,目前房地产正在从稳定的现状中呈恢复态势,但恢复速度不会很快。他认为,目前呼和浩特市房地产的刚性需求很大,大部分购房者都已经从观望状态脱离出来,转变成了有理智、有选择的出手购房了。

陈泳霖介绍说,他认为今

年下半年是购房者最好的选择时期,因为目前房地产价格在复原,房地产开发商正在逐渐调整价格,调整期的对购房者来说价格还是有空间的。再就是因为去年下半年的房地产整体局势决定了积压的房产品需要消化,同时新的房产品也采取低调面世,这就给购房者提供了一定的可挑选余地。



“投资房产需学会合理规避投资风险”

——招商银行呼和浩特分行零售银行部副总经理 杨建军

采访中记者了解到,在呼和浩特市楼市中,适合投资的房产多以普通住宅、高档别墅、写字楼、主题商业+社区商铺、专业市场、购物中心、产权式酒店与精装修单身公寓为主。

招商银行呼和浩特分行零售银行部副总经理杨建军表示,投资者在把握楼市发展阶段与水平时,也应着重考虑以下几个因素:一、地段。在投资房产前应先看地段,看清地段的商业气氛与发展前景,如周边是否有写字楼、商务区、商业中心,是否有强大的租房需求市场支持,是否成为政府规划的发展前沿。此外,高校集聚带、大型居住区的延伸地段,由于住宅租赁需求较大,投资回报较为可观。二、要注意查看观察房产开发商的品质与品牌。综合衡量开发商本身的美誉度、社会责任感及对项目整体规划、立面、功能等合理布局。三、要注意计算回报率。市场上推出的很多物业标榜自己的回报率高于竞争产品,投资者一定要谨慎,风险和收益是成正比的。同时投资者也要

仔细分析,开发商是怎样保证高回报率的,确保心中有数。一般来说,规范的产权投资物业基本分为两种,一种是业主持有产权并参与经营,相对来说风险较大;另一种是阶段持有型物业,开发商承诺几年内无条件回购或回租,部分款项甚至可作为购房款的组成部分提前冲抵,有较高水平的经营公司保障物业的持续管理,在剩余年限内,可通过项目业主大会继续委托物业公司经营与管理,也可自行对物业进行处置,投资风险系数相对较小。

杨建军还表示,在投资者理性意识逐步提高的同时,产权投资产品也需要进一步规范。一个规范的产权投资项目应当具备4个基本条件:有高水平的经营公司进行经营管理,并且经营已步入正轨;承诺的投资回报率应在一个合理的水平,不能背离行业的平均收益;要有资信等级高的担保公司进行担保,并在法律框架内保障投资者的投资收益;要有合理的投资期限,符合房地产经济运行的周期性规律。

内蒙古社会科学院研究员于光军说,呼和浩特房地产的价格会在2009年下半年保持基本面上的稳定,位置、户型、环境等比较适宜的新入市住宅价格会有小幅上涨。

于光军表示,想要了解房价的走势需要看以下因素:一是社会经济走势,主要是经济发展基本面的态势。包括GDP是不是增长,城市是不是在扩充,国家对经济形势的说法等等。二是社会保障与支出匹配的程度,主要是百姓未来预期支出的心理状态。包括社会福利是不是在增长,医疗、教育国家承担的是不是越来越多,家庭负担是不是因为独生子女而较少,老百姓是不是越来越富裕。三是城市化发展中房地产本身的特质,如地块、类型、开发商实力等;四是市场价格运动的基本趋势,房地产开发这个领域尤其要注意中期之后的长远态势,这需要看资源类产品、能源类产品等基础产品的市场趋势;五是国家和各个地方政府的策略,政策是会随着上述因素变化的重要力量,其中要关注的重点是国家房地政策呼和浩特的土地政策。

“下半年房价稳定中有涨幅。”

——内蒙古社会科学院研究员 于光军

从经济发展状况分析,2009年下半年我国受金融危机影响的作用还会继续,是不是能在3季度恢复很难预料,但从呼和浩特与自治区和国家经济发展的关联分析,呼和浩特受到的影响要小并滞后于自治区和国家的经济动向。需要注意的是:房地产市场与总体经济运行形势正在出现分立现象。所以,经济运行的影响在呼和浩特可能更多地反映在心理层面上反映出来,公众接受宣传,对经济预期良好,或者认为经济开始恢复,就会产生“抄底”心理。

在开发商决策取向上来看,2008年下半年钢材大幅度降价,到2009年2月开始小幅回升;地价保持平稳;劳动力价格上升;建材价格相对平稳;市场名义需求居高不下;实际购买量大幅度下降;这些因素中一是地价在“招、拍、挂”之后政府依然有影响力,二来扩大内需的政府作为可以将名义需求转化为实际购买力,前者会降低价格,后者会让老百姓有能力掏钱。而在呼和浩特,由于资源性产品价格调整,带动建筑材料成本增加;劳动力成本在增加;由于大部分居民收入在经济下

滑中保持增加,而必要性支出减少,对住房的购买力提高;需求刚性在呼和浩特依然存在,而且,盟市购买者、新进入社会人群需求旺盛,对价格作用不十分敏感,对保持较好的购买潜在需求,对这部分人来讲,真正起作用的是心理因素;房地产产品质量提高,会提高高价位住房供给比例;城市不断发展,高档建筑出现并占据一定比例;土地吃紧,政府通过收储、招拍挂等方式提高地价;国家稳定住房消费政策产生的鼓励效应等。这些因素在2009年下半年继续存在,加之国际金融危机下社会购房被压抑,长期观望得不到价格下降的回应,经济逐步复苏的预期等等会推动价格上涨。从2009年1-4月份投资构成分析,开发商资金来源仅有25.47%为贷款,平均还款压力较低,如果考虑预售占33.9%,贷款偿还压力下调整价格促销的可能性很小。所以从开发商决策取向上,尽管目前交易量较小,开发商不会采取降低价格的策略。

作为市场化的领域,制止房价上涨的主要手段是调控供求关系,从政府角度还可以通过控制土地价格降低房产

开发成本遏制房价大幅度上涨,但实际操作起来难度很大,而回顾以往政府行为的效果,实际上政府对房地产价格采取经济手段调控的作用不大。无论政府对房地产价格的判断如何,实际从经济角度的干预能力很低,仅有政策性干预的可能性。

未来可能对房地产市场影响大的政策是物业税是否征收。征收物业税会提高房屋维持费用,增加居住成本和资产持有费用;对于抄房、住房投资者会降低收益,促使投资者于房地产的购买者转向其他投资领域,从而稳定房价。

对于消费者是不是该出手买房,于光军表示,对于消费者而言,自住无须观望,但需要注意未来的支付能力和入住后的支出估算,选择适宜的居住面积,采取适当的贷款比例,不要过多依赖现有的贷款优惠政策,还是要按照平稳时期的理财逻辑确定贷款比例。投资者须谨慎,一来要考虑物业税征收的可能性,二来投资是一个多方案比较的结果,经济复苏之际,投资渠道和各种渠道的获利机会都会增加,在当前持有现金是比较明智的低风险选择。

元洲装饰全面升级惠泽青城

规范创新自我,加强管理、完善服务。针对青城家装市场状况及业主多元化需求,元洲装饰今年将为广大业主提供更全面、更优质的服务。6月份,元洲装饰耗巨资在首府实施开展“整装升级”战略,从设计、材料、施工、管理、服务等方面全面升级。尤其是对板材、穿线管、轻钢龙骨等多种家装必备材料进行全面升级。

材料升级 品质至上

为了让消费者能更优惠、更

有价值的享受家居装修所带来的优质品味生活,元洲装饰整合资源将部分的材料进行全面的升级。元洲装饰呼和浩特分公司副总经理尚慧介绍,为了让装修更加环保,元洲装饰把原有的细木工板一律升级为德国进口的欧松板;为了让吊顶安全性能更高,元洲装饰把原有50mm的轻钢龙骨升级为60mm的轻钢龙骨;为了使穿线管防高温、防腐蚀、防干扰、寿命更长、维修方便,元洲装饰把原有的PVC

穿线管升级为镀锌铁管。

风格迥异的领先设计

青城2载,元洲装饰的方案设计为什么可以持续引领家装潮流呢?尚慧认为,元洲装饰汇集了全国各地各流派风格的优秀设计师,可以充分满足家装市场不同的装修需求。对设计师来说,学习新的设计理念永无止境,元洲装饰会不定期由主管领导带队到北京元洲总部学习最新的设计理念,内部则实现夜校学习机制,每晚都

由专人为设计师进行培训。在设计理念的不断提升中,让每个设计师都能做到一对一的服务,为业主在前期人性化合理布局,中期主材色彩好、造型搭配,后期家具配饰选购提供一个完美的整体家居服务。

扎实高品质的现场施工

经过12年的锤炼,元洲装饰的工艺施工水平、优秀专业的施工队伍和高标准的施工质量能最大程度地表现设计方案的独到之处。鉴于此,元

洲装饰在原有的施工标准的基础上,根据行业新规结合青城实际情况,重新完善并提高了工艺标准,严格按照统一质量管理体系和统一环境管理标准对施工队负责人定期培训,严格施工人员的技术要求,力求将每一个方案完美表达。并将工程经历流水线般的环节,把工程细分、责任细化。从设计到施工,全面、专业的精英队伍,为每一道工序把关,力求精品工程不留瑕疵。

勇于创新是一个企业快

速良好发展的必要条件。2009年,面对家装市场日益提升的高品质要求,更好地为广大业主服务,在巩固成绩的同时,元洲装饰在设计、材料、施工、管理、服务等方面全面提升服务水准。为回报广大青城百姓,元洲装饰在全面升级后,向青城百姓征集30套特惠样板间,欢迎来电咨询。

北京元洲装饰呼和浩特分公司
咨询电话:0471-3304116/126、0471-2850158/159(居然店)