

楼市  
聚焦

楼市观察

## 稳稳的幸福

从公房改制开始,住房走向市场,至今已有十余年。经过市场的洗礼,住房由最初可以入住的统一标准,到现在个性化细分,人们对于居住的要求越来越高,格局、物业、园区规划、周边配套等都成了选房的重要考量标准。

如若把房地产市场比作一个姑娘,我们大体可以追溯到这样一条轨迹。她从最初青涩的小女孩,带着可以提供给人们居住空间的小理想,跟随市场的发展逐步成长。由于写着“待嫁”的标签,曾一度被疯狂追捧,追捧者以得到为目的,不顾姑娘是否适合自己,觉得得到就是占到便宜。随着女孩长大,逐渐对追捧者的需求有了了解,也根据实际情况以价格为调节的杠杆,将需求分类,由此推高了姑娘的价值。

不少追捧者看到了姑娘的升值空间,便有了许多不以结婚为目的“流氓”出现在征婚现场,扰乱秩序,此时,家长不得不出来维持秩序,楼市便出台了相应的调控政策。从2002年8月26日六部委颁发的217号文件算起,房地产调控已有十余年。初期主要以收紧土地供给和房地产信贷为主要手段,以抑制房地产市场投资过热为目的;到2010年,遏制房价过快上涨、促进房价合理回归成为突出调控目标;而后,国十一条、新国十条、限购令等号称史上最严厉调控措施相继出炉;2013年继续严格实施差别化的住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机、投资性住房需求,支持合理改善性需求。调控一次次严厉,过滤掉大部分不以居住为目的的人群,多数购房者也不再以追逐涨跌的架势抢房,而是根据自己的实际需求考量。

长春楼市从没有一线城市的大起大落,以“稳”著称。据搜房网数据监控中心统计,2014年第一季度,长春涨价楼盘共有59个,占长春总在售楼盘数的27.70%,降价楼盘12个,占5.63%,其余近七成的楼盘价格较为平稳。虽然购房者对房子的考量标准越来越高,但最终决定购买的最重要因素还是价格。记者走访发现,2014年一季度不少销售旺盛,为了提前抢占一季度的市场份额,按照去年标准定价,甚至有很多优惠活动。部分涨价楼盘则出现了无人问津的情况,使得开发商不得不通过优惠活动实质降价,降价后的到访量明显增多。在调控的大环境下,长春楼市把房价的小浮动推向市场,而购房者心中都有一杆秤,达到理想的价位才会出手。稳定的楼市环境,让长春购房者享受着“稳稳的幸福”。

(黄斯文/文)

## 风生水起 御气东来

——宋韶光玄学讲座圆满落幕



2014年3月30日,香港著名玄学大师宋韶光先生应邀和黄埔地产御翠湾项目邀请来到长春,与大家共论中国传统玄学知识,并结合御翠湾项目全方位阐释居家玄学的学问,对广为人们关注的玄学问题进行答疑解惑。

据宋先生介绍,御翠湾位处八一水库优越位置,坐北朝南,中心区域为四层尊尚联排,东侧、西侧、北侧为八层宽景府邸,亲水名邸及水岸叠拼小高层,为舒适宜居之选。

宋韶光先生表示,地美则物茂,一处好居所尤为重要。御翠湾项目内部户型多为奢阔四方户型,南北通透,且毗邻八一水库天然绿肺,大大提升居住的舒适度。

在讲座现场,嘉宾朋友们聆听宋先生精彩演说的同时,也与大师进行互动,就自己生活中遇到的玄学问题,纷纷请教。宋先生为大家指点家居九宫格布局,增进现场嘉宾对居住玄学的理解,并以御翠湾户型为例图文并茂地传授家居布置之道,向嘉宾剖析人与环境共融之奥妙道理。

在一片融洽、和谐、愉悦的氛围中,御翠湾“风生水起 御气东来”玄学讲座圆满落幕。

相关链接

宋韶光先生为台大历史系学士,美国伊利诺州大学历史系研究所硕士,曾任教于香港珠海书院、浸会大学历史系;专研玄学命相之学三十余年,别具心得。

(李朝伟/文)

# 搜寻

长春地铁1号线已完工近半,其沿线商铺“近水楼台先得月”,增值势不可当——

## 地铁1号线沿线商铺

电影《雪国列车》为人们呈现了奢华的车厢内生活,引发人们无数遐想。走下雪国列车,看长春的地铁,也自有一段传奇。长春地铁1号线修建完工近半,其沿线商铺因为这个隐形的黄金优势增值翻倍,出现了“一铺难求”的现象。雪国列车内的1号车厢难进,长春地铁沿线的商铺难寻。

资料图片

### 买铺要求——存款130万 如何投资商铺?

宋先生做装修生意,几年下来积攒了一些钱,现在他准备拿出130万元投资一个商铺,做高档茶叶生意。宋先生说:“我不知道现在商铺的行情怎样,首付130万元到底能买到一个什么样的商铺?”虽然对投资商铺的行情不太熟悉,但是宋先生比较重视商铺周边的配套设施,特别是交通配套,他认为,商铺面临主街、周边交通便利,客源才会多。

对于商铺的投资回报率,宋先生也不太清楚。因经济有限,他希望商铺金额不要超过400万元,如果出租,前两年的投资收益高于银行利息就行。

### 买铺建议——地铁沿线 出手买铺有保障

都说“地铁一响,黄金万两”,现在,长春市的地铁建设正在如火如荼地进行,人们看到了未来四通八达的交通和便捷的生活。

某商铺销售人员李先生表示,因为长春的传统商铺不是很成熟,所以地铁对于长春商业地产的触动不小。“人们已经看到了地铁的利好,因此对其利好的开发和利用已经超前消费了。”李先生说,地铁沿线上的所有商家都会以地铁来做文章,这势必要求大家做到差异化竞争,这样才能有自己的生存空间。

据了解,早在地铁动工之前,长春楼市就已经开始消费这个利好了,不仅开发商在开发楼盘的时候开始在地铁上找卖点,很多投资者也已看到轨道交通的利好,

早早地在地铁沿线进行投资部署。地铁沿线的商户葛先生说:“我们和商铺签的多是三年至五年的合约,因此,从地铁1号线动工至今未涨过租金。目前而言,临街商铺一般为40-60元/平方米/月,地铁完工后,租金很可能会上涨。”提及经营情况,多数商户都表示,现在正修路,生意受到了影响,但是不大。而对于未来地铁建成后带来的巨大经济利益,大家都比较乐观。

### 买铺推荐——全线布控 靠近站点最靠谱

记者调查发现,地铁沿线商铺一铺难求。一方面是需求不断放大,另一方面是因为供应并没有得到增加。

长春地铁1号线站点分布为庆丰路-一匡街-长春火车站北广场-长春火车站南广场-北京大街-人民广场-省展览馆-自由大路-南湖大路-繁荣路-卫星广场-雕塑公园-长春市政府-CBD(南部新城中央商务区),在其沿线附近分布着众多楼盘,包括住宅、写字间和商铺等,如绿地中心、长春壹号院、圣海国际、国信·中央新城、冠城国际、绿地·新里中央公馆和吴中印象等。其中,绿地中心“301公馆”共32套双层商铺,主力面积为200平方米,价格未正式公布,预计2-2.5万元/平方米,商铺认筹,交3万抵5万;圣海国际有80-800平方米绝版商铺;钜城臻品共有20多套门市,首此将推出10套,一层门市举架为5-6米,面积区间为200-400平方米,预计首推价格为2-3万/平方米。地铁沿线的商铺不是每个都值得投资,最好是离站点或者公交站不远的临街商铺,如果离出入口太远,就很难体现地铁物业的价值。

(记者 解静舒/报道)

## 户型很重要 “刚需”该咋选?

对于首次置业的刚需购房者来说,买房子绝对是人生中的一件大事。比价格、看地段、挑户型,哪个环节都不容出差错。

在大多数人看来,决定房屋居住舒适度的最直接因素就是户型。那么,对于毫无经验的年轻刚需购房者来说,如何才能挑选到适合自己的好户型?如何才能有限的空间内提升房屋的功能性呢?就此,记者采访了在房地产行业从业10余年的白女士,让她以专业人士的角度解析咋选户型。

### 考虑功能:大客厅,小卧室

白女士认为,现在市场上出售的户型中,90平方米左右的比较适合刚需购房者,这样的户型不仅面积适中,且后期装修自由度比较高。

在选择这类刚需房的时候,最好遵循“大客厅、小卧室”的原则。客厅一定要大,并且要南北通透、采光良好。卧室则不必太大,满足功能性就好,太大的卧室会显得过于空旷,造成安全感的缺失。

目前市场上不少户型的厨房和餐厅距离比较远,在白女

士看来,这种设计不太合理,其建议选择厨房和餐厅较近的户型,这样不仅可以增加两者的互动关系,而且空间也会增大。

### 注重舒适:阳台位置有讲究

在白女士看来,阳台的位置是刚需选房时一个较容易忽略的细节。很多人认为,只要阳台朝阳,在哪里都无所谓。其实不然。阳台的位置最好在卧室外面,因为牵扯到晾晒衣服,如果阳台在客厅,就没有私密可言,也不美观。

另外,就是层高问题。选房时不要只看沙盘模型和户型图,而要尽量观察实际产品层高。现在雾霾天气越来越多,如果房屋的层高过低,即使装了空气净化器,也会影响室内的空气质量。

白女士特别提醒,在挑选房子的时候不能忽视的还有水电问题。现在市场上的好多房子,水电走向都不是很到位,这样在后期装修时会很麻烦,会无形中增加后期支出。

(记者 苏畅/报道)