



闲话楼市

回不去故乡 买不起一二线城市房子 最好的选择是家乡的小城

□特约撰稿人 王毅敏

春节期间微信朋友圈里关于故乡各种凋敝的描述与繁华的都市形成了鲜明的对比。

很多在外工作的人虽然想留在所在的城市，但无奈不是所有的人都能在其工作的城市买得起房子。

家乡的凋敝使得很多走出去的人再也没有办法回到家乡了，然而在工作城市又买不起房子，所以最好的选择只能是在家乡所在的小城市购房。这也是返乡置业的重要原因。

统计数据显示，近年来我市的购房情况发生了巨大的变化：由原来的以城市户籍人口为主到现在一步步地变成了以非市区户籍为主，以农村进城者为主。2016年市区购房者所占的比例已经低于20%，这个数据与郑州户籍购房者所占的比例基本一致。

本地户籍居民几年前其购房需求已经得到了满足，剩下的就是部分家庭的孩子独立购房、养老购房与改善和奢侈型消费了。

改善与奢侈型的消费是一个不大的细分市场，比如昌建·东外滩的云墅是180平方米~300平方米的大平层，这种房子的户型和其自身所处的位置都是非常不错的，但并不是所有中产阶层都愿意购买或者能够购买的，就像西城区的建业·西森林半岛的叠拼别墅一样，那是稀缺产品和城市中只有10%的家庭才有能力购买的，是细分市场中的细分市场。

现在大多数的房子不是卖给改善型与奢侈型客户的，因为一方面

奢侈型的购买群体有限，而另外一方面很多改善型的项目虽然打着改善型的旗号，但是其产品、配套并不能完全符合改善型客户的心理预期，因为不少开发商依然把目光盯在如何做高容积率、如何多出面积上，因为他们的思维依然停留在满足刚需需求方面，这样的结果就是一方面在市场上有大量的房子需要销售，而另外一方面则是很多人转了一圈之后却发现始终没有适合自己的房子。比如有人想买套100平方米左右的两房作为养老房，位置要好，配套、户型及物业要好，但在市场上转悠一圈后发现，这个面积的户型一是大部分都是三房的，两房的很少。二是都是中间户，南北通透。三是还是传统的做法，配套都跟不上。就是说明明有人不再靠吃烙馍卷菜糊弄饱肚子，需要吃海参鱿鱼了，但市场上依然是粗制滥造的路边摊，像餐饮行业类似茉莉餐厅那样的地方太少了。正是这样市场上才会出现大量返乡置业占据主流的市场行情。

据节后各个售楼部的反应情况来看，今年的返乡置业和去年的返乡置业高潮并没有很大的区别，售楼部依然是人满为患，置业顾问依然是接待不完的看房者，而那些从外地返回家乡的打工者再也不提房价会大跌的话了。

这样的原因是去年16个热点城市房价涨疯了。胡润提供的全球房价涨幅中前十个城市都是中国的，第十一虽然是加拿大的温哥华，但是据说那里的房价也是由华人炒高的，可以说也是中国人购买的缘故。所以基于此，很多购房者

已经清醒过来，不再幻想三四线城市的房价会大跌，而没有能力在一二线购房的人抓紧时机在三四线城市购买一套才是明智之举。

去年我市房价上涨幅度在10%左右，而去年同期政府每平方米还补助200元，对于当时4000元左右的房价来说恰好是5%，因此今年购房相对于去年来说就等于贵了15%。按照4000元的均价来算等于一平方米直接涨了600元，这样一套100平方米的房子就涨了6万元。这基本上是一些初入大城市小白领一年的收入，而相当于小年轻在乡县做教师、公务员夫妻双方的收入了。这就是失去时机付出的代价。

总是不断有人问现在购房是否合适这样的话。对于购买自住的话，没有合适不合适那一说，因为不论房子贵还是便宜了，你只要能够买得起你总要买，而买后是居住的，谈不上是不是升值、升值多少。就像在北京，假定一个人在二环内有套50平方米的房子，他仅仅只有这一套房子，那么只要他不卖掉这套房子到其他地方，那么无论是单价8万元一平方米还是20万元一平方米，对他来说都是一样的，因为这套房子对他来说只是住的，和当年买的时间三四千元一平方米没有其他区别。所以一些人错失了机会就在于此，总是想着房价要大跌。

对于那些没有办法留在一线城市而同时又回不去的农村老家的人来说，尽早买到手里一套家乡的房子是明智之举。所以我们才会看到每年春节过后各个售楼部热闹非凡的景象。



广鑫·帝景城

欢喜闹元宵 美味庆团圆

帝景城美味汤圆免费品尝



本报讯（记者 吕小燕）总有一种节日让团圆的气氛有所期盼；总有一份祝愿让期盼的目光更加浪漫；总有一款浪漫是你我共同的心愿——阖家团圆。春节刚走，元宵又至，每年此刻，都有一碗温暖心窝的汤圆，把圆满和温馨融入心

田。这个元宵，准备什么味道的汤圆，您想好了吗？

欢喜闹元宵 美味庆团圆

一年里的首个月圆夜，彩灯万盏是助兴，香喷喷的汤圆入口才幸福。广鑫·帝景城元宵节暖心回

馈，美味汤圆免费品尝。精选食材，诚意烹煮，2月11日到访位于黄河路与金山路交会处的帝景城售楼部即可免费品尝。

佳节到来 有家好团圆

每一个佳节到来，渴望团圆的心就会变得浓烈，我相信，您的心情定是和我一样。帝景城真心希望，在期待团圆的时刻里，您可以身居爱家，老小同聚。广鑫·帝景城，沙河北岸前排，丹尼斯、东外滩双双紧邻，欧式风情园林实景绽放，配套便捷，生活醇熟。建筑面积约160平方米~260平方米阔景现房大宅，等待渴望归家的您。

欢喜元宵，大宅做“煮”！帝景城欢庆元宵，暖心烹煮，汤圆免费品尝。在这团圆之时，临河阔景大宅诚挚邀约，恭迎您美味同享，佳节共度。



我们聊房吧(199076111)
(有话要说就来吧)

QQ群友精彩语录



桃夭：我想在黄河广场附近租个房子，两室一厅一厨一卫，一居室也行，要有洗衣机，热水器，独立卫生间可以洗澡的，带空调。主要是我带着孩子住。



陪你听风：你干脆把我黄河广场的房子买了算了，我刚好是两室一厅。我这过完年就要重新装修，现在有热水器，没有空调和洗衣机。



桃夭：我得租十个月呢，从1月底到11月底左右。



飞刀有情：十个月没人给租吧，都最少一年以上。



桃夭：又不是不给钱，主要我的房子刚装修好，不能直接住进去。我要租房子呀，谁那里有房源，能做饭，一居室？



快乐：要求还挺高。。



心灵感应：租金一月1000多元吧。



沐风~塑胶管材：太行山公寓。



快乐：没有1000多租不了。



沐风~塑胶管材：生活品质很重要。消费了才有动力去挣钱。



夏日清荷：会展中心附近建学校是真的吗？



蓝蓝的天：是真的，我在《漯河日报》上看到了，也登录市政府官方网站查询了。



橡皮：这不错啊，终于有学校了。



飘飘：在会展中心建学校将很好地改善这一区域孩子入学难的问题，是一件惠民利民的好事儿。未来，这里的孩子们可以在家门口享受到从幼儿园、小学、初中以及高中的教育资源，这里的楼盘区域价值也将得到进一步提升。

以上为QQ群友聊天实录



我和房子de故事

有房,有爱,才有家。
也许你的买房过程很艰辛很曲折,也许你还没找到心仪的房子,也许现在的你已足够的能力买房,也许你是一个整日面对购房者的置业顾问……

在此,《我和房子的故事》欢迎大家挥笔写下自己的真情实感,以纪念那些曾经艰难、无助、心酸但又值得骄傲的过往。
投稿邮箱:
chahua.123@163.com