

# 年底买房好还是年初买房好



资料图片

□本报记者 焦曙光

临近年底,不少楼盘开始了此起彼伏的优惠大战。眼看新的一年就要来临,如果前一阵大家最关心的是房价的涨落趋势,那么现在想买房市民的关注点开始转移——是今年年底买还是明年初买?买房有经验的市民认为,年底买房议价的空间大,对自己是有利的。也有市民认为,年初买房后,房子上涨空间更大。针对这一话题,本报记者走访了许多购房者及市区多个楼盘的工作人员、房地产营销负责人。

## 11月后是买房最好时机?

“下半年买房最好在11月以后,到了年底,楼盘业绩要冲量,所以价格更优惠。”为什么说下半年买则最好在11月以后呢?业内人士称,按照房地产市场往年的惯例,9、10月份才是买房高峰,常常到了年底就开始转入淡季了。很多开发商会因年底资金回流问题,利用优惠措施、利好政策等开展年底促销。为配合销售,开发商会在这个相对较淡的季节,推出一些特价房吸引最后一拨购房者。但这也意味着在价格上购房者确实能得到一定的实惠。

依照近几年房价数据显示,年初涨幅平均在5%以上,有的甚至达

到10%以上,而且每年3月涨幅较大,主要原因就是:年底观望需求积压,年初释放市场井喷。因此,赶在年底买房性价比可能会更高。

市区建设路一家楼盘销售人员告诉记者,临近年底可买房源多,购房者挑选的余地也大。因为年底有部分人员因工作繁忙,会把看房、买房后推,这样无形中会减少需求竞争,为年底入手购房者制造良机,可选房源较多,能更好地进行对比筛选,自然能选到优质称心的房子。

另外,年底买房议价空间大,对购房者有利,若到年初再买,可能会出现供不应求,“僧多粥少”的情况,无形中增加很多成本。

不少业内人士认为,经历过“金九银十”之后,年底回馈是楼盘较大的节点,开发商积极进行各种各样的优惠促销,而且力度可观。一句话“买房赶早不赶晚,年底买房年初住,早买早享受”。

## 不少购房者选择年初买房

就在很多人都认为11月后临近年底是最佳买房时机的时候,不少购房者选择年底观望,年初再买。

家住市区园林小区的王先生说,他一直想换个有电梯的房子,看了不少,现在还没决定……亲戚朋友劝他年底早点订了,他却有他的道理:“大家都说这时候买房好,

难免会跟风冲动下决定,不是所有的楼盘都到年底需要冲量,关键还是要看楼盘的综合实力和品质。”

已经买房的陈女士表示,年初买房比年底买房好处不止一点点。一般而言,到了年初,开发商为讨个开门红,价格相对较为实惠。而且在年初的时候搞不好会有很多新的项目和楼盘会涌现出来,这个时候给购房者的选择也会多一些。特别是在元旦、春节期间,有些项目会特别优惠,购房者会获得意想不到的惊喜,因此年初买房更好。

另外,年初买房还能赶上上一波返乡置业优惠。每到春节,不少项目开发商会启动“返乡置业”活动。不少房企会在年底策划“返乡置业”活动,在各大汽车站、火车站等地宣传,加大活动力度。给出的优惠虽然不敢保证一定是一年中最低的,因为新的一年才开始,但确实活动这么大,优惠力度也不可能小。现在不少家庭孩子在外地工作,大都是赶着春节回乡看房,他们会成为年初一批主要的购房者,针对这波人的买房优惠也会层出不穷。

## 买房看自己的需求可定个完善计划

年底的时候会有一些计划外收入,年终奖、红包、双薪……于是很多人打算年底的时候买房子;

而年初买房更多是担心房价上涨而后悔,被迫置业。

对此,一些地产营销人士表示,不管是年初买房还是年底买房,都各有利弊。但是毕竟买房应是一个有计划的活动,包括首付的比例、后期的还贷、房子的质量、物业管理等都需要一段时间的了解。因此对于购房者来说,应该根据自己的需求和能力量力而行,买性价比比较高的楼盘。如果买房只是“自住”,年底还是年初并不重要,需要了、房子合适了就赶紧买;如果是投资,建议三思而后行,不管是年初买房还是年底买房,都有一定的风险。

据了解,年底、年初都可以当成年度最佳买房时间,因为开发商为了冲击全年销售目标,会给出各类促销政策,所以请购房者结合自身实际需求,看准后迅速决策。另外,有些二手房业主,由于缺钱,可能会在春节前急于变现,若想买二手房的话,年底买房议价空间会较大。

另外,一些业内人士建议,买房最好买成熟社区,虽然新楼盘一期二期开盘价较低,低开高走,往后越来越贵。但是一旦买了一期二期,除了生活配套不全外,也会在无形之中忍受不少麻烦。如果买了一期的房子,就意味着至少2-3年住在施工现场,平日扬尘较大,周末还要忍受施工、装修的噪声。这都是一些“低开”需要付出的隐形代价。

## 警惕“黑中介”打“房东直租”旗号敛财

本报讯“一手房源”“房东直租”……急于租房的武汉周女士轻信了街头张贴的广告,向中介交了三个月房租和一个月押金。但没住多久,房东就换掉了门锁。周女士无家可归,又投诉无门,只好报警。近日,武汉警方根据举报打掉一家“黑中介”,并披露了“黑中介”圈钱敛财的伎俩。

据武汉市公安局经侦支队办案民警介绍,今年11月以来,陆续有群众向公安部门反映,“武汉安逸客房地产经纪有限公司”以签订合同、押一付三、提前一个月支付房租等方式骗取众多租客房租,涉案金额高达90余万元。

民警追查发现,这家名为“安逸客”的中介公司成立于2016年,注册资本50万元。主要嫌疑人张某等4人在从事房地产经纪业务中,与房子产权人签订租赁合同承租其房子,再以甲方的身份对外与租客签订租房合同。

经过侦查,办案民警摸清了“安逸客”的圈钱“套路”:先是在网上寻找房源,联系房东签订租赁合同。房东为尽快将住房出租,一般会同意他们提出的要求。但是,这份合同并未写明双方违约的责任,只是单方面注明,“房东如提前解约,需支付5000元到1万元不等的违约金”。

揽下房源后,“安逸客”在网上大量发布招租信息,在街上张贴“一手房源”“房东直租”的小广告招揽租客。租客要想租到房子,必须按付三押一的方式,向中介支付三个月房租和一个月押金。

但是,“安逸客”将90多万元的房租挥霍殆尽后,竟以“资金链断裂”等种种理由搪塞,用“打白条”、编造谎言的手法截留房租,拒不向房东支付房租,要求房东走法律程序。

不少房东收不到房租,就将怒火转嫁到租客身上,有的直接将租客赶走,扔掉他们的行李,或将房门换锁。包括周女士在内的很多租客明明交了房租,却被当成“老赖”。

据办案民警介绍,“黑中介”为逃避法律制裁,当有太多人到法院起诉时,他们惯用的伎俩就是变更法定代表人,或者干脆直接注销公司。

目前,张某等4人已被武汉警方依法刑事拘留。

(冯国栋)

# 年内房企海外融资额或创纪录

在境内融资渠道日趋收紧的形势下,房企海外融资额度在明显增加。中原地产研究中心统计数据显示,从年内整体数据看,截至日前,房企海外融资合计达到372亿美元,同比涨幅高达234%。专家预计今年房企海外融资额将创下新的纪录。

今年以来,银行、证券、保险等领域房地产融资监管政策频频出台,房企融资难问题日益凸显。同策咨询研究中心总监张宏伟认为,十九大报告提出“健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架,深化利率和汇率市场化改革。健全金融监管体系,守住不发生系统性金融风险的底线。”这预示着,房企金

融监管层面将进一步趋紧,房企融资难问题也将愈演愈烈。

融资难尤其表现在境内融资方面。从同策研究院监测的40家典型上市房企境内融资情况来看,今年10月就出现了明显收紧的迹象。40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计531.53亿元,环比9月的700.53亿元减少了24.14%。

张宏伟表示,“自6月融资峰值以来,7月、8月融资总额持续下滑,9月融资额较8月虽有所提高,但仍未超过7月融资额(816.15亿元),10月融资额继续下跌,绝对值比8月融资额少90.55亿元。”

此外,融资成本也大大提升。

张宏伟介绍,从10月房企公布的数据来看,只有一项融资利率小于5%,而融资成本最高的一项是中南建设为子公司与平安信托签署《债权转让合同》提供的担保,转让21亿元应付款项的权利,年利率达8.7%。从融资方式来看,股权融资占总融资金额比重仅为2.3%,债权融资额占房企融资总额的97.7%,环比上月债权融资所占融资额百分比(85.73%)增加超10个百分点。

“境内房地产融资情况继续收紧,尤其是银行融资渠道,连续4个月融资额持续降低。”张宏伟说。

在境内融资渠道持续收紧的形势下,房企海外融资的额度在持续上涨。中原地产首席分析师张大伟

分析认为,“从趋势看,境内房企融资总量在减少,而资金价格上行已经成为趋势。在这种情况下,很多企业开始在海外寻找融资机会,虽然美元资金价格也在上行。”

张大伟认为,境内融资成本上升也是房企转向海外的重要原因。整体来看,相比2016年平均4%的融资成本,如今资金成本上行非常明显。“从价格看,今年房企境内发行的债券利率均在5%或6%以上,今年6月多宗融资的资金成本已经接近或超过7%。”

张大伟分析认为,“支持2016年房地产市场爆发的主要原因是房企拥有各种低价格资金来源,其中,债券又是价格最低的资金来源。但

是,今年以来境内房企发债难度加大,资金成本也在走高。”

今年是调控政策密集出台的年份,全年房地产调控政策超过220次,地方普遍推行的房地产调控逐渐开始影响房企销售。张大伟表示,“从各地房地产调控看,预计房企资金还会继续承压,发债渠道还有可能继续收紧。尤其是,未来6-9个月很多房企将会面临越来越大的资金问题,所以也要求房企加快销售回笼资金。”

张大伟认为,融资窘境将迫使房企努力寻找海外融资补充现金流,按照目前的数据来看,预计今年房企海外融资额将创下新的纪录。

(经参)