



当“后购房时代”到来 谁能赢取极致人居未来

本报记者 刘文良

后购房时代 我们如何将如何买房

2000多年前,古希腊哲学家亚里斯多德有言:人们来到城市,是为了生活;人们留在城市,是为了生活得更好。

俄罗斯美学家车尔尼雪夫斯基对美的定义则是:“美是应当如此的生活。”

在去年的全国“两会”上,国家领导人深情寄望中国梦,希望中国人民梦想成真,人生精彩。

足见,追求美好生活,是人的天性,古往今来,古今中外,概莫能外。而中国梦不仅是中华民族的复兴梦、振兴梦,不仅是强国梦、富强梦、腾飞梦,更是中国人民安居乐业、美丽栖居梦。

我们常说:“小康不小康,关键看住房。”对于中国老百姓来说,住房,不仅凝聚了一家人一辈子的梦想,而且寄托了幸福生活的各种要素、元素,从某种意义上来说,能不能“生活得更好”,能不能享受到“应当如此的生活”,换言之,幸福指数的高低,很大程度上系于住房,关乎住房。

那么,自去年始,在我国房地产告别上半场,挥别第一个黄金十年,进入到所谓的下半场,开启下一个白银十年,整体走势呈现出从趋势性的机会到结构性的机会,面临着区域细分、市场细分、产品细分、企业细分的深度转型,在互联网+的大潮席卷而来、拍岸而来的机遇与挑战面前,我国的房地产市场已经站在了后购房时代的门槛上。

在后购房时代,我国的房地产市场又将表现出什么样深刻而强烈的变革?购房者又将出现什么样的分化?购房心理、购房动因、购房需求较之前又有什么样的律动?具体到我省,在城镇化率低于全国近十个百分点、城市化水平亟待提升和全国第一人口大省、人口基数巨大这两个基本没有改变的情况下,我省的房地产市场总体走势平稳健康,发展前景乐观向好。基于此,作为省会城市郑州,正在阔步朝着千万人口规模的国家级中心城市和国际航空大都市迈进,不仅城市框架日益拉大已进入五环时代,而且伴随着包括华润、万科、绿地、保利、万达、恒大、碧桂园、雅居乐、金地在内的央企及部分中国地产十强企业、一线品牌企业的陆续进驻、逐鹿中原,加之郑州本土地产企业的深耕和厚积,郑州房地产的总体开发理念、开发水准、产品品质不断更新和嬗变,为郑州购房者带来众多福音和红利的时候,也提出了一个全新的课题:在市场竞争越发激烈、产品创新快速升级、客户群体急剧分化的当下,对于那些渴望进一步提升居住品质、享受尊崇体验、晋级名门阶层、终圆豪宅梦想的终极型购房者来说,又该如何买房,又将到哪里去买房?又有哪些项目、哪些楼盘能安放他们的极致梦想?

当脚踏铁鞋无处觅,当众里寻房千百度,当梦想照进现实,我们方始发现,央企华润出品、地处城市中心、坐享一城繁华、畅享交通便利、乐享高性价比的悦府三号楼云墅,即将于今年端午节之际众望所归,其150-500平方米的奢装大平层新品,或将让城市财智菁英的极致居住梦想不再遥远,触手可及,轻松实现。

李女士是一家房地产公司的高管,得益于地产从业经年练就的职业敏感,很早就开始,她就在郑州市老城区和郑东新区CBD内环购买了多套住宅。去年9月30日以来,郑州取消限购所带来的松绑政策,特别是今年以来频出的从中央到郑州的各项金融、税收新政所释放的各种利好,导致二手房市场被大大激活,供需两旺,因此,她计划卖掉闲置多年的两套房子,用卖房的收益,再买一套别墅或大平层,让房子和生活一同升级换代。因为已届知天命之年,她希望此次购房是终极置业,为她的购房生涯圆满地画上一个句号。大半年间,她跑遍了郑州的东西南北中,依然没有寻觅到理想中的房源。虽说郊区化居住是一大趋势,她也渴望逃离城市的喧嚣,但是走访了多个郊区楼盘后,发现郊区楼盘生态环境好,有的还有真山活水,但是城市配套不够完善,生活氛围不够浓郁,加之远离工作单位,交通也是一大问题。思来想去,李女士放弃了郊区购房的打算,几经辗转,目前仍奔波在购房的苦旅上。

在河南财经政法大学房地产研究院院长、城市研究中心主任刘社看来,类似李女士这样的购房一族,并非少见。这类人群,本身持有多套房产,有

过多次置业的经历,既不是首次置业的刚需购房者,也不是仅有一套房产计划换房的首改型置业者,而是为了改变居住环境、追求居住品质、注重居住体验、渴望晋级高端邻里圈层,希望通过此次置业,将未来的品质生活一次安排到位。从某种意义上说,这类人群与其是要换房,不如说改变一种生活方式,换一种活法。对于这类购房者,可以称之为终极置业者,也可称之为极致购房者,他们的购房心理特别成熟,购房眼光特别严苛,购房行为特别理性,购房选择特别审慎,宁缺毋滥。

诚哉斯言。因为系业内人士,记者也经常接到类似的购房咨询电话、短信和微信,购房意向与李女士趋同。究其原因,乃是因为在刚刚过去的我国房地产的黄金十年,其实是住宅地产的黄金时代,在这十年间,我国的城市化和工业化快速推进并驾齐驱,商品房住宅价格高歌猛进一路走高,只要购房,都能坐享升值空间,因此,在这十年,但凡略有经济实力并有投资眼光、购房意识者,都会频频出手购房。但不可否认的是,由于我国房地产是一个年轻的行业,城市化进程的快速推进和房地产市场的持续升温,一方面带来高楼林立广厦万间,另一方面也不可避免地烙上年轮的印记,无法超越某一个阶段的房地产开发水平,

无论在产品的规划设计、建筑品质、景观品质还是物业服务等方面,本身都会存在诸多的短板和欠缺,作为内陆城市的郑州,更与沿海发达地区存在较大的落差,或许在其时一度领先广受好评的名盘,随着时间的推移,光环日渐消褪,缺陷浮出水面,现有住房状况与品质生活追求相去甚远,于是,换房便成了一种清醒而强烈的愿望和行动。

这就是后购房时代的一个基本表征。可以预期的是,在未来十年,由于我国人口结构、家庭结构的演变和我国老龄化背景,必然带来的一对新人结婚一家多房的状况,虽让不少有识之士据此发出“后购房时代,我们到底该不该买房”的感叹,但是记者通过走访有关专家和相关购房人群,得到的启示是:后购房时代,虽然称之为商务地产、商业地产的黄金十年,住宅似乎有美人迟暮之嫌,但是大量的进城人员需要在城市安家,不仅有着巨大的刚性需求,郑州的房地产至少还有十年的黄金岁月,而且对于那些“有其屋”却又渴望“优其屋”的特殊群体来说,让现有的不动产“动”起来,让持有的房屋充分进入二手房市场,进行资产的盘活和优化,在取舍之间,实现自己的终极居住理想,改观自己的生活品质,重新界定自己的圈层标签,为自己未来的生活加分,让人生下半场更加精

彩,不仅是一种智慧的选择,更是面向未来的进发,如同归零之后的充盈,如同卧倒之后的迅跑。

每一次大的社会变革,总会有那些审时度势、与时俱进、洞烛幽微的智者,洞察市场的先机,把脉时代的脉搏,先人一步,抢抓先机,抢占未来,赢在起跑线上。或许在茫茫人海中他们只是凤毛麟角,但是以少胜多,缔造传奇。

接受记者采访时,河南财经政法大学房地产经济研究所所长李峰教授表示:“农业时代,财富在农村;工业时代,财富在厂房里;互联网时代,财富在智慧里。创富和积贫的区别,并非仅仅在于一个‘勤’字,而在于一个‘智’字。在后购房时代,机会只能青睐那些具有投资眼光、投资意识、投资行为的人等。投资股票,虽然目前是牛市,但是股市难免波动,湖南长沙甚至发生股民因血本无归跳楼身亡的极端事例,因此,股民们仍应居‘牛’思危,将牛市中赚取的资本用于投资不动产,特别是投资城市中心的稀缺房产,更是一种明智之举。股市只能是‘一夜情’,楼市才是‘过日子’,而且是越日子越稠,越日子越甜。因此,奉劝购房者优化资产结构,盘活手中存量房,像冲入股市一样抢占像华润悦府这样的奢侈资产,必定会让生活之树基业常青。”



悦府三号楼云墅实景样板间

后购房时代 我们到哪里买房

郑州是一座火车拉来的城市,如果说城市名片,首选的就是一个“铁”字,因“没有郑州火车站,就没有郑州”之说在坊间广泛流传。

2012年8月,郑州东站正式投入运营,郑州至武汉高铁投入使用,标志着郑州正式进入高铁时代。待到徐兰高铁和济南到重庆万州、太原至合肥等三条高铁线路建成通车后,郑州将一跃而为我国最大的“米”字形高铁枢纽中心。

住建部政策研究中心主任秦虹在郑州航空港区高峰论坛演讲中表示:当我国的房地产行业从前十年的趋势性机会演变为下一个十年的结构性的机会,并带来区域、市场、产品和企业的细分之时,最具机会、最具前景、最有发展空间的区域和城市,当属高铁沿线,而郑州作为中国乃至亚洲最大的高铁枢纽中心,自然是一枝独秀、独占鳌头。

按照规划,不仅郑州东站是高铁大动脉的枢纽,还将建设高铁南站和高铁西站,形成纵横交织的高铁网络,但是郑州火车站的龙头地位并不会削弱,反而会进一步强化,仍将汇聚为众多的人流、物流、资金流,成为枢纽中的中枢,中心中的中心,北通北京,南接深圳,东连上海,西至重庆,一路贯通全国主要的城市群和千万级人口规模的中心城市。

2013年年底,郑州地铁1号线正式开通,标志着郑州进入地铁时代。作为地铁1号线的核心站点,无论是二七广场站,还是郑州火车站,但见人流如织,络绎不绝,成为地铁1号线中最繁忙、人气最旺的站点。待到今年年底地铁2号线开通运营,及至地铁5号线和3号线、4号线全线贯通,郑州的地铁交通网络形成之日,地铁将成为市民出行的首选交

通工具。在地铁网络中,郑州二七广场地铁站、郑州火车站地铁站仍将稳坐地铁交通枢纽、中轴的交椅,具有不可替代、无与伦比的区位优势。

作为全国二线城市中唯一的“四铁合一”(普铁、高铁、地铁、城轨)的城市,伴随着郑开城际铁路通车,郑州正式进入轻轨时代。未来,以郑州为中心,城际轻轨将直通中原城市群各座城市和郑州近郊的各个卫星城(城市新组团)。

如果说郑州从航空港区起飞,郑州作为与火车与生俱来的火车拉来的城市,则会在“四铁时代”从郑州火车站再次出发,开始加油、加速、迅跑。

如果说“铁”字是郑州城市性格、城市表情、城市形象的封面,则一个“商”字是郑州的扉页。郑州有着3600年的历史,是我国“商文化”、“商文明”的发祥地,故郑州一直享有“商城”、“商都”的美

誉。如果将商都文化遗址作为郑州城市历史的摇篮,将郑州火车站比作郑州城市发展的引擎,将二七纪念馆视作郑州城市的精神堡垒和建筑坐标,则上个世纪享誉全国的发轫于郑州二七商圈的商战,可谓之郑州的号角和旗帜。树高千尺也忘不了根,饮水思源,“问渠哪得清如许,惟有源头活水来”,一部二七商圈,半部郑州城市发展史。因此,不管郑州城市的发展是过去的“摊大饼”,还是目前组团式发展的“包饺子”,郑州的城市框框不管如何扩张、拓展,二七商圈依然是这座生生不息、常变常新城市的根脉、文脉、商脉、人脉,其中沉淀的城市历史、城市记忆、城市故事,像一道永恒的风景定格在郑州人的心灵深处,因其为城市都心的地位更是无法取代。