



调查显示,青年置业者对房价的承受能力在缓慢增强,不再是“越低越好”的心理,而是能够结合自身的置业需求做出理性选择。

新京报记者 李飞 摄

## 楼市低点,青年人该出手时就出手

- 在楼市调控作用下,北京房价下行、房企优惠卖房等吸引更多青年人置业
- 业界预计,高素质、高学历、高潜力的“新青年”有望推动二季度楼市回暖

“房价在跌,现在是不是应该出手买房呢?”最近,一直想准备买“婚房”的王先生,在看到许多项目都在优惠促销后,一边看房,一边向身边朋友咨询。而一些专家的话也触动了王先生想买房的“痒痒肉”。

“信志强,住洋房;信董藩,得金山。”本月初,北京师范大学教授董藩在微博上以这样的结果,论证自己八九年前就劝大家买房的先见之明:“北京房价每平米几千元时,我和任志强就劝大家买。”董藩也不忘揶揄“一小撮人”一直唱跌,结果使其信众只能“住牛棚”。

“成名要趁早,买房也要趁早。”对于类似王先生这样的青年置业群体来说,许多人想抄底,但是对“底”在哪里心里没底,心里有底的则是现在的房价至少在一个相对低点。

本版采写/新京报记者 张旭

### 房价下行降低青年置业门槛

4月7日,腾讯房产数据研究中心发布的一份《2012年第一季度新青年置业报告》显示,对于未来房价下跌多少可能选择入市购买的问题,选跌30%以上的置业者占比最多,达29.48%;其次为选择跌20%以上,占比24.54%。报告分析,目前青年置业者对房价的承受能力在缓慢增强,不再是“越低越好”的心理,而是能够结合自身的置业需求做出理性选择。

在业内人士看来,调控背景下房价的下滑,也降低了青年购房的门槛。根据北京房地产业协会披露的数字,今年一季度,北京新建普通住房(包括保障房)成交均价为每平米12326元,同比下降20.7%;新建商品住房成交均价19516元/平米,同比下降19.4%。而同期,九成置业者都属于首次置业人群。而首次置业的主力人群无疑为青年人。

### 房企出手吸引“青年军”

为了吸引楼市中的“青年军”,许多房企从营销方式和产品打造等方面“因需而定”。比如,从年前就在北京楼市风生水起的龙湖时代天街

项目,该项目以起价11800元/平方米入市,被称作“成本价”甚至“亏本价”卖楼,但成功吸引了全城关注,大量的青年置业群体也为之动心。一方面,这一价格符合包括青年群体在内客群的承受力,另一方面,也给了许多人置业升值的预期。而在产品设计中,部分户型设计考虑青年群体需求,客厅卧室尺度放大,而适当压缩厨房面积;景观配套则一如既往地延续龙湖风格,让许多人眼前一亮。这样一来,时代天街的成交量也坐稳区域头把交椅,一度跻身全城前三。

考虑到青年置业群体对价格的敏感、对交通便捷、区域成长力等方面的关注,许多品牌房企的刚需楼盘推广手段也越发“青年化”。从“亲,人生第一站必须潜力股!”、“首付替你付,XX轻松住!”之类的广告语中就可可见一斑。

记者也从包括大兴、通州等地刚需楼盘了解到,近期来电来访的青年置业者在增多。腾讯房产数据中心首席分析师陈茂林预计,二季度刚需置业者的观望情绪有所缓解,具有高素质、高学历、高潜力的新青年群体出手会增多,有望成为推动回暖特别是中低价位和降价明显区域回暖的主力。

### 首次置业要“三便利”

青年置业建议

北京思源经纪副总经理任莉建议,对于支付能力稍弱、追求性价比的年轻人来说,可以考虑在大兴、通州、房山等新城置业。首要的是交通便利,靠近轨道交通或快速路,方便上下班;其次是配套便利,主要是周边日常生活配套如便利店、超市等,较大的商业配套在15分钟车程内即可;第三是户型延展便利,方便日后扩充儿童房或者家里老人亲友居住。

对于经济条件更好的一部分青年来说,任莉认为,如果喜欢城市的热闹,可以考虑牺牲一定的面积或产权年限,选择城区的小户型。此外,对于经常需要加班的年轻人,从安全和时间成本考虑,也建议选择城内置业。

### 3个月存款买得起1平米时才买房

北京房地产业协会秘书长陈志认为,年轻人都容易有梦想,包括对房子的渴望。但青年置业应该量力而行,要注重自己的幸福指数及对房价的承受力,而不应该轻率决定买房。“青年,处于人生一个多变的阶段,不确定性很大。三十而立,应首先明确自己事业方向,然后结合自己实际情况考虑买房事宜。从收入水平看,当3个月储蓄额——而不是收入,能够支付1平米的房价时,可以考虑买房。”

●说起现在年轻人的置业观,普通青年会说:我的家不要太大,不要太贵,更不要标新立异,靠谱就行。文艺青年认为:我的家要有品味,有设计感,要有情调,更要有“范儿”。范二青年则觉得:我的家与价格无关,与地段无关,千金难买心头好。

——网友“成都楼盘”