

## 不盲目跟风，抓住市场“理性期”

# 跳出买涨不买跌的置业怪圈



□半岛全媒体记者 江海峰

近日，蓝谷片区某楼盘一套71.1平米的大套一（商业产权）房源报价20万元，引发业内关注。折合下来，这套房源单价仅为2813元/平米。自2019年下半年起，青岛近郊开始出现房价下滑的态势，后来慢慢蔓延至辅城，再后来直接到主城区。我们通过前些年在近郊买房的业主，近期的卖房案例，也提醒购房者，买房不能“买涨不买跌”，对市场应有理性判断。

### 昔日热门养生盘 二手房现“捡漏”价

近日，市民刘女士跟记者透露，自己最近在贝壳找房网站上搜索房源时发现，位于蓝谷片区的某热门养生盘，一套一室一厅一卫的71.1平米商业产权房源，挂牌总价只有20万元。“我记得这个项目开盘时，我还和两个朋友去看过。当时有个朋友买了，交付以后只去过2次。”刘女士说。

同样是在蓝谷片区，前些年颇有名声的嶺海逸景湾，一套102平米两室两厅，挂牌价仅为53万元，折合单价5177元/平米；同小区的一套115平米的三室两厅，报价仅为52万元，折合单价4522元/平米。该小区高位时价格基本在12000元/平米~13000元/平米之间。硅谷专家公馆一套83平米的两室一厅，报价仅有52万元，折合

单价6243元/平米……如此算来，一套100平米左右的房源，如今的总价比高位价时就降了六七十万元。

市民邹女士回忆道，2018年上半年，自己身边的朋友和同事，有七八个人在蓝谷买了房。“当时不少项目要求全款的优先，让不少人觉得这些房子未来的升值空间会很大。事实证明，买房不能‘买涨不买跌’，跟着市场走，很可能就会出错，而代价只能自己来埋单。”邹女士说。

### 个别片区二手房挂牌价 每平方米比新房低两三千元

采访过程中，记者了解到，不只是蓝谷，曾经炙手可热的胶州上合等片区，二手房的转让也不易。

比如，在贝壳找房网站，上合片区花样年碧云湾一套127平米的三室两厅，报价仅为98万元，折合单价7681元/平米。这套房源还是洋房，且带精装，户型也是备受喜爱的元宝户型，同时还赠送一个车位。一名带看过该房源的经纪人表示，这个项目的洋房曾经卖到过12000元/平米左右，如今急售房源的，多数是房主急用钱，价格要得比较低。“但基本一套房子带看多次，购房者也不定房，而且压价都比较厉害。”上述经纪人说。

同样位于胶州上合片区的远洋御城一套约90平米的二手毛坯房源，为三室两厅设计，挂牌价为62万元，折合单价

6919元/平米。“这个报价确实很低。要知道，现在这个项目的现房还在售呢，均价10000元/平米左右。这一对比，肯定买二手房啊，而且二手房的议价空间还大。”市民房先生说。

另外位于胶州海达如意金岸一期一套80平米左右的两室两厅小高层房源，目前报价54万元，折合单价6672元/平米。“2011年左右，这个项目的新房毛坯均价约为10000元/平米。要卖的这套房源，房主还做了9万元左右的精装修，而且做的是全屋定制，如今急用钱，所以低价出售。但目前看房的人寥寥无几。”附近一门店的经纪人告诉记者。

记者通过搜索贝壳找房网站发现，目前胶州上合片区一些次新小区，曾经新房销售均价在11000元/平米~12000元/平米的，如今二手房的报价基本在6500元/平米上下。

市民韩先生告诉记者，2020年，自己购买了上合片区一楼盘的洋房，均价12000元/平米左右，如今4年过去了，依然没能住进去。“这个盘比较大，先是新房降价到7000多元/平米，消化了一大批，后来就是延期交付。我们买的二期已经延期交付快一年了，基本达到交付条件了，但就是不给交。目前不仅是房价大幅缩水，连房子也住不进去。”韩先生说。

### 切勿“买涨不买跌” “理性期”是置业机会

在市场上，“买涨不买跌”的现象常见，有些购房者跟风买房，看到哪个片区热了，一拥而上，哪怕房价超出实际价值很多，也不在意，就一心觉得能买赚；同样的，进入楼市理性期，他们便和多数人一样，不会轻易“上车”。

“对于有真正需求的购房者来说，跟着市场买涨不买跌，很容易造成极大的损失。买房除了把握趋势之外，还要考虑很多因素。比如开发商的资质、片区未来的配套能否兑现、未来能否保交付等。这三个因素中一旦有一个出了问题，你买的房子很大概率会很难保值。”青岛资深楼市分析专家张斌说。

另一位楼市分析专家张则涛表示，楼市中有一条铁律是“地段为王”。“意思就是，市中心的房源保值率更高一些，升值空间也相对大一些。当然，‘老破小’除外。所以，购房者在选房时，可以根据自身情况，尽量选目前配套已相对齐全的项目，对新兴片区多进行考察。”上述楼市分析专家说。

还有一位楼市分析专家表示，购房者在买房前，都要做心理预设，就是房价是围绕着房子的价值，随着市场冷热不断变化的。“看清这一点，你就会理智购房，不会买涨不买跌了。以当前的环境为例，房价普遍下行，挂牌量大，可选余地大，议价空间也大，同时首付比例和房贷利率都处于历史低位期，其实是非常不错的手好时机，有真正需求的购房者，可适时入手。”上述专家说。

# 装修材料费直接打5折

## “品质样板房”限定30户，订装修送家具家电

今年3·15期间，本报“品质装修进万家”联合岛城多家知名装修公司推出“3·15品质样板房”征集活动，吸引不少有需求业主参加，本周，“品质样板房”继续征集！据悉，此次合作的装修公司在价格、品质上都有一定的优势。在价格上，装修公司通过集中采购，省掉中间环节，将价格优势做到极致，实现真正工厂价装修；在品质上，无论是选材、设计还是施工，装修公司都严守施工工艺！另外，为回馈消费者，装修公司也给出重重优惠，全房家具、家电免费送、2万元设计费全免等，力度相当大！

### 价格给力

### 材料费打5折还送家具家电

本次征集“品质样板房”，价格优势明显：合作装修公司通过集中采购，将价格降到底！样板房业主可享受真正的工

厂价装修。所有材料在工厂价基础上，不限品牌、不限数量，全部5折！为何能做到5折？据悉，本次活动合作装修公司通过省掉中间环节，直接与工厂联系，省掉中间的差价，真正为业主省钱。

除了“工厂价”装修，“品质样板房”业主还将享受多重优惠：送流行、新款全房家具；送全房6大智能电器；全屋定制设计费2万元全免；辅材大升级：水管升级为伟星、电线升级为特变、防水升级为立邦；主材大升级：地板升级为大自然、瓷砖升级为马可波罗、卫浴升级为恒洁、木门升级为盼盼木门。前10名预订客户再享特权：99元可秒杀价值19800元智能马桶！更为关键的是，现场更有神秘大礼。另外，参与业主还可享受多个“不加钱”服务，包括地面瓷砖不限量、地面地板不限量、踢脚线不限量、门槛石不限量、窗台大理石不限量等。

本次活动承诺：一口价合同，全程无增项；所有材料全部为一线大牌，接受专

柜验真，接受全城比价；假货、高价包退包赔；质量不合格立刻砸掉重装，业主无需承担任何费用。

### 品质无忧

### “样板房”业主享受“五重保障”

价格优势明显的同时，“品质样板房”品质亦不含糊！

选材上，合作装修公司采用的均是一线大牌材料，保证了业主用低价买到高品质材料。设计上，参与活动的设计师经验丰富，对大小户型改造都很有一套。活动中，设计师将从业主需求出发，针对户型特点出方案和效果图。施工中，装修公司采用德系工艺，细节把关毫不含糊。在水电改造环节，水路走向更清晰，下水噪音处理更安静。在本以为很简单的墙面装修中，施工团队也要进行7步工艺。

另外，本次“品质样板房”限定30户，成为“样板房”业主可以享受“五重保障”——质量有保障、材料有保障、设计有保障、效果有保障、环保有保障。

为了更好地维护业主权益，装修中，装修公司将成立12人微信管理群，业主有问题，保证相关人员1小时回复、24小时出解决方案，保证消费者合法权益。

于红靓



报名电话：13730999120  
报名微信：半岛|居帮办