



买房或租房,可根据个人情况、家庭成员特点等而定 徐炜伦 摄

租房or买房?

幸福在左 美好在右

文/羊城晚报记者 梁栋贤



选择租房

因为喜欢灵动的生活

文/羊城晚报记者 梁栋贤

选择租房,这个决定以前渗透着买不起房的无奈,如今租房的原因却多种多样。而租赁市场及租赁政策的变化,也让这些可能引起租房的原因,真正变成可付诸实践的可能。



A 租客故事：租房比买房划算许多

去年,黄女士的女儿摇号中签来到了广州外国语学校读初一,虽然学校可以为学生提供宿位,不过女儿却不太愿意住校,权衡再三,黄女士夫妇决定举家搬到南沙陪读。

该买房还是租房?黄女士决定先去附近的中介地铺了解一下情况。

离学校正门最近的楼盘是南沙金茂湾,只有一路之隔,为了方便孩子上学,目标就定在了这里。这个楼盘内二手房源不少,四五年楼龄的毛坯二手住宅单价约3.8万元,而带装修的单位二手楼价达到4万元/平方米以上。她算了一笔账,买一套98平方米左右的毛坯三房单位,若是算上税费

和中介费,总价约需400万元,如果再添30万元左右的装修费和家具家电的购置费,至少要430万元才能入住。如果买带装修的单位,总支出也差不多。

若是选择租赁,房源也不少,差不多的三房单位月租只需要4700元,家电家具齐全,一年的总支出约5.6万元。

黄女士对比了租金和二手楼价,相当于买房的投资年回报率不过是1.3%左右,和半年期的定期存款差不多,“不划算”。

而且,租房要省事许多,基本无需购置大件的家电家具,交易涉及的手续很少,全家商量后一致决定选择租房。

要

定居广州,该选择买房还是租房?

对这个问题,以前的答案很简单:有钱且有条件的买房,暂时没钱或没条件的租房。因为有房和无房,在过去曾经差别很大,在一般人看来不但和身份财富息息相关,与孩子入学读书也有莫大干

系。甚至,前些年楼价基本向上的态势,也让买楼除了可居住外,还附带了投资保值的功能。

如今,随着大量条件不错的人才公寓和公租房的推出市场,使租房不再简单意味着蜗居;随着租售同权等相关政策的兜底,非户籍租房儿童可以和购房者一样得到加分并根据政策入读

公办学校。再加上“房住不炒”政策的持续实施,让房价呈现出基本稳定的态势,在回答该买房还是租房这个问题时,答案不再那么毫无疑问。买房或租房,正成为根据个人喜好、家庭人员特点而定的个人选择。

在通往幸福美好生活的道路上有很多不同的选择,无论向左买房,还是向右租房,你都能殊途同归地找到属于自己的幸福路径。



陪读的租赁需求也不少 梁栋贤 摄

B 市场行情：

让住房回归居住属性,利好刚需群体

经过楼市调控频繁的2021年,今年的楼市将有哪些趋势?业内分析人士认为,2022年的宏观政策将会在“房住不炒”的定位背景下促进楼市良性循环,预计首次置业的群体将优先得到资金支持;预计2022年一手住房市场供应保持高位,区域分化更加明显,而销量较多的板块在同类型产品的“内卷”之下,可能会有“笋货”的出现,利好刚需群体。

据预计,2022年将有118个新盘入市。广州中原研究发展部预计,今年黄埔区的老黄埔、香雪、科学城等板块供应充足,尤其是2021年供应大幅减少的黄埔知识城,预计将有6个主推项目,全区总货量为1.8万-2万套;房价不算太高的“东大仓”增城预计将有2.5万-2.6万套产品推出,主要是由于过去两年出让的住宅用地尚能转化成产品;预

计番禺、白云、南沙三区今年都有过万套产品推出;中心区域的天河区,金融城、牛奶厂、汇景板块高端楼盘有望入市,或将进一步带动区域价值。

据贝壳研究院近日发布的《2021居住客群消费趋势年报》显示,三居室及以上户型交易占比呈显著增长趋势,改善型住房需求持续释放;克而瑞相关研究也显示,未来,三房、四房产品的成交比重有望继续提升。尽管如此,目前广州市面上依然有不少刚需“上车”产品能做到紧凑的多房空间,如白云湖将推出的新项目中建星光城,小至69平方米的房源能做到“N+1”户型,荔湾区的广钢234地块、越秀正荣棠樾湾、珠实荷景路地块等都将有90平方米以下户型上市,增城新塘板块也有不少楼盘的主力户型面积段从70平方米起。

C 记者手记：

买房也要“不患寡而患不均”?非也

不少人会认为,买房是一件极其复杂的事情。作为刚需群体,买房首先要认清自己的购房目的,就是满足居住需求,其余的一切都是附加的价值。

俗话说“一分钱一分货”,房价的高低与配套资源的多与少、好与坏息息相关。简单来说就是均价不同的小区里,教育、交通、医疗、商业等配套资源也有不同,需要购房者在选房时进行取舍,配套的不同也导致小区间价格的差异,也因此使得购房者产生犹豫,这时候可以考虑周边是否存在公用配套,比如一间大型的购物中心、一家还不错的医院等。

城市的发展需要时间,配套升级也需要演变。归根到底,刚需买家的最主要的目的就是解决居住问题,因此选房时务必要“合适”,何为“合适”?方便上班、方便教育、方便休闲。如果工作、生活在广州北部,何必赶着若莺前往南沙买房?“合适”还包括居家体验,一间温馨的三房总比拥挤的两房

舒适,远一些但静一些,似乎也不比近一些却吵一些差,另外就是空气、噪音、朝向、户型等都可以将就,唯独周边气味的扩散难以防范,对于身体健康相关的因素也要摆在靠前的位置考虑。

至于教育的问题,在严禁炒作“学区房”的背景下,教育公平势在必行,在保证有入学资格的前提下,尽可能追求级别更高、师资更好的学校即可;而商业配套无需过于担忧,只要居住人口上升,无论是创业还是就业,都能带动一个板块的商业氛围。总的来说,若房子住得舒适,地段规划前景较好,那么价值兑现往往只是时间的问题。



买房

是道没有标准答案的加减题

文/羊城晚报记者 徐炜伦

要想在一座城市真正扎根,买房是很重要的途径之一。无论是一手住房还是二手住房,住宅属性所带来的配套资源都能为一个家庭解决不少的生活烦恼,提供一份心灵的依靠。

对于如何买房,每个家庭的背景不尽相同,从来就没有一个标准答案。而对于资金不算充裕的刚需群体来说,买房更像是一道数学加减题,将最迫切的居住需求解决后,相关配套的优劣就犹如木桶原理一般,长板即自己最需要的配套,而短板则是相对“无所谓”的配套,就看能接受的短板下限去到哪种程度了。



买家故事：

选中体量足够大的社区,享受部分成型配套

陈雪(化名)是一名工作不到五年的白领,有了一定的积蓄加上家人的支持,在去年萌生了买房的想法,于是她开始到处寻觅符合自己要求的房源。手握400万元左右的资金预算,陈雪想过要不要买一套中心区域的二手房,但看了多套二手房后都觉得居住体验没能达到心理预期,于是她很快将目光瞄准至黄埔区,她认为广州未来发展的趋势一定是向东。

在天河区上班的陈雪最初有考虑距离近、交通方便的老黄埔板块,“但老黄埔板块的房价较高,且非常抢手,以我的预算,只能买到小面积的紧凑型产品,而且往往处于有价无市的状态。”陈雪的购房目的是很明确的,一是要满足基本的居住需求,且居住体验要好;二是交通方便;三是商业、教育配套能优则优;四是最好能有升值潜力,这就基本符合刚需群体的买房要求了。

“以目前的黄埔区来看,除了配套已经很完善的老黄埔,科学城绝对是发展前景较好的区域。”陈雪如此认为,黄埔科学城定位为科创服务中心,引进了许多高新企业,人群素质有了很大的提升,周边发展如火如荼,以陈雪的话来说,就是“能看得到规划的蓝图正在逐一实现”,同时黄埔科学城离她的上班地点不算太远,通勤时间可以控制在一小时之内,对她来说是可以接受的。

于是,陈雪开始逐个楼盘去看,“我的预算其实可以选的空间不算太大。”不过,有刚性需求的她还是尽量先满足自己的居住需求,陈雪表示,未来自己的



刚需群体买房的主要目的是解决居住问题 徐炜伦 摄

家里人是是要搬过来与她一起住的,所以小区一定要大,小区内自建配套要足。直到去年底,科学城区府板块一个已开发至第四期的楼盘开盘,迅速吸引了她的目光。

陈雪表示,该楼盘体量不小,同时还是央企背景,且年底的促销优惠使得这个楼盘的总价可以符合她的预算。陈雪此前还心动于庙头板块一个主打TOD概念的楼盘,区政府板块该盘一出,让她产生了纠结。

将居住体验摆至购房需求首位的陈雪最终选择了区政府板块的楼盘,她表示,这个楼盘早期开发的楼栋已经有收楼入住的业主,项目的很多情况都能一目了然,且未来人口不少,她认为只要人口数量提升上来,配套就一定可以跟上。“而庙头板块的楼盘则是全新盘,目光所及的周边都是农村,要等配套完善还需要较长的时间。”

值得一提的是,陈雪的家庭重视教育,区政府板块该楼盘周边配套有省一级的中小学,而庙头板块该楼盘配套学校还不明晰。这也令陈雪最终下定了购房决心。



不少人买房是为了真正融入这座城 梁泽韬 摄



随着工作地点变动而改变租房地点,如今成为不少年轻人的选择 梁栋贤 摄



记者手记：

选择租房的都后悔了?这只是不同生活方式的选择

2014年,当第一批“90后”大学毕业走上工作岗位并逐渐成为房地产市场的主力消费人群时,地产龙头企业万科邀请“90后”网红马佳佳做了一个演讲,当时马佳佳立场坚定地提出,“90后”根本没必要买房。她认为,传统的买房观念对“90后”而言,意味着因重资本沉淀了过多资金而失去消费自由。

7年多过去了,有人说,当初信马佳佳的人应该都后悔了,因为如今的房价比7年前贵了,实际上,“不买房”的观念至今仍然有不少“90后”追捧。

在选择不购房的“90后”当中,不买房的主要原因可能还是因为考虑到家庭或个人经济能力方面的因素,“不能或暂时不能”。但还有不小一部分人的原因是“不必”。因为大量政府主导的公租房、人才公寓以及不同企业推出的长租公寓,让租房者不用再担心因被房东收回房产而搬迁,同样可以拥有稳定而体面的居住体验。

另外一部分人选择租房的原因则是“不愿”。一部分人因为自主创业,需要有更灵活的现金流,像自购住房这样的变现速度较慢

的大件固定资产,不符合他们的资金安排需求;另一部分人正处于职位和工作地点的快速变动期,对于工作繁忙的他们而言,租房逐“工”而居可能是更贴合他们实际需求的选择;还有一部分人崇尚“世界这么好,我想去看看”的生活理念,他们每一两年会换一个居住的城市,边工作边深度体验当地不同的人文风情。

社会的进步,让大家有了更多“选择”的自由,买房或租房,真的可以只是因为选择与自己和家人更贴合的生活方式。

