



孟母三迁,择邻而居的典故流传千年,到了今天,我国父母的择房标准更上一个台阶,买房不仅考虑周边教育因素,还要考虑邻居层次。寻寻觅觅,只为遇见那个更好的你。



# 择邻而居 只为遇见那个更好的你

吉先生刚刚换了房子,之所以换房子就是因为他无法忍受楼上一个音乐发烧友制造出来的噪音。

吉先生原来的房子也是新小区,地段、环境、户型都很好,买这套房子就是准备当做终极置业的。然而楼上的邻居入住后,吉先生的噩梦也开始了。你无法想像深夜伴着重金属音乐睡觉是什么滋味!每当回想起原来居住时遇到的情况,吉先生的眉头仍然紧紧皱着。为了睡眠的质量,吉先生没少敲开邻居家的门,可他的邻居不仅没有任何改变的迹象,到了最后,甚至发展到了两家人拳脚相加。吉先生和邻居的矛盾没少惊动辖区派出所的民警,然而民警对于这样的事情也束手无策,民警能做的就是说服教育。

惹不起还躲不起吗!无奈之下,吉先生选择把原来的房子卖掉,重新买套房子,这次吉先生买房子最关注的就是两点:隔音效果和邻居身份。

吉先生遇到的情况不算普遍,但无论谁有了这样的遭遇都

是一件烦心事。

邻居的概念有狭义和广义之分:狭义的就是隔壁邻居;广义的是楼上楼下、同单元、同小区的邻居。对于购房者来说,选择邻居应该作为选择楼盘的一个重要标准,因为邻居很可能是直接影响购房者生活质量的人。

俗话说,物以类聚,人以群分。作为人,无论在什么时候,都有交流和沟通的愿望。随着生活水平的日益提高,人们希望交流的愿望也会越来越强烈。这一点,正被越来越多的购房者所关注。他们在买房的时候,不仅要考察小区的硬件环境,也十分重视未来小区的人文环境,关心可能入住小区的群体。一家房地产营销经理郭翔宇表示,买房就是选择邻居,邻居是有文化定位的,买房过程其实就是给自己文化定位的过程。

记者采访中了解到,随着对生活品质要求的增高,越来越多的市民在买房时关注邻居的选择。有的购房者甚至直接列出了一个黑名单,如果邻居中有黑名单上的人,就会直接放弃这

套房子。某楼盘置业顾问坦言。

一位业内人士说,过去买房子,人们更注重地段、户型、配套等方面,但现在选择邻居成了很多购房者在买房时的重要参考。

家有老人、学龄儿童、病人购房者对邻居而居尤为重视,他们担心邻居会影响到家庭的生活质量。

业内人士认为,买房挑邻居,这是购房者消费观念成熟的表现。不同的人群,居住和消费观念上的冲突是不可避免的。一个人只有与自己同阶层的人在一起才会有安全感。购房者在购买住房时,最好选择同质人群,文化程度、经济收入、人生信仰和职业背景相同或相似,居住消费观念以及对生活品质的要求基本相同,住在一起就会觉得更舒适。

购房者的需求,自然会成为开发商关注的对象。当越来越多的购房者关注选择邻居的时候,开发商在宣传时自然不遗余力地宣传楼盘的人文特色。现在,高尚社区、人文环境极佳、高校林立等词语已越来越多地出现在开发商对楼盘的修饰上,最大程度地

放大楼盘带来的人文特色。

在楼盘开发方面,开发商也在邻居上下工夫。产品精准定位就是高端楼盘的重要内容之一,其包含着重要一部分内容就是让收入、品位、相差不多的人群住在一起。

高端置业者对邻居的要求普遍高于普通住宅,他们在买房时,更加在意生活品质,更加期待高端物业带来的尊崇感。一位别墅项目营销负责人表示,在一个高端社区,有的人在养鸡养鸭,有的人却在琴棋书画,这样的人有钱人不会买的。

业内人士表示,高端楼盘在规划时定位精准,在营销时也注重圈层的概念,把营销手段聚焦在某个圈层上,这很大程度上保证了邻居的质量。

另外,在高端楼盘的管理方面,也更加注重圈层里多数人的感受。即便是收入大致相同的人群,其品位也会有所不同,但这些楼盘会在管理方面倾向于多数人的感受,这在很大程度上提高了生活品质,较少受到邻居的影响。业内人士分析。

## ■链接

### 买二手房 更应该关注你的邻居

由于一手新楼盘都有相对的定义,其居民结构比较单一,二手房交易量较大的楼盘,居民结构比较复杂,容易发生这样或那样的纠纷。因此,购买二手房的业主更应关注邻居因素。

在购房置业的时候,如果想考虑择邻而居,首先必须给自己定好位,然后才能选择邻居。对于想通过购房择邻者来说,综合专家和民间的一些方法,大致有以下方法可作参考:

一是选择居住区域范围和楼盘。国外不同的地域被分为富人区、中产阶级区、贫民区等,国内虽然不存在这样的区分,但不同的地理位置,也会逐渐自然形成特定的居住群体。

二是认同房产投资中文化定位的重要性。一般房产商在建造楼前,都会对自己的房子进行定位,其中包括文化定位。在选择房子的同时,作为消费者其实也就是挑选了开发商提出的文化理念。

三是实地考察环境。可以到四周散步一圈,再开车扩大半径地兜一圈,了解整体环境、氛围,推测自己可能和谁为邻居。因为附近的环境、配套设施会影响到每一个购房者。

四是订购房子时向开发商询问已购买人群的基本情况。一般来说,房产公司也在不透露客户个人隐私的情况下,会将已购房者的基本情况作一个大概介绍。深圳首个素质人居小区概念楼盘,提出了以同素质的人为邻的概念,每个消费者在购买楼盘前,都要通过素质测试,内容包括学历、年龄、工作性质等方面的题目,得分高者有优先选择楼盘的权利。

五是充分利用后发优势。可以有意识地选购地段,因为你的邻居先你而住,你就可以上门拜访,了解情况。

六是选购二手房千万要先看邻居。敲开隔壁的门,同他们谈谈房子,听听他们对你要购买房子的看法,就可以大致了解邻居的基本情况,最后再来决定要不要购房,省得先看中了房子,最后因为得知有个坏邻居,割爱时心疼痒的。

(本报综合报道)



买房要提前做好规划,在不同节点制定不同的买房计划,做一个理智的购房者。

### 今年买房 5个重要节点

#### ●2月中旬

这个时间段,大部分人不是在放春节长假,就是在假期结束后返回工作城市的路上。这时却不失为预见2017年房地产走势的一扇窗户。

央行将在2月中旬发布1月社会融资总额的数据,其中包括房地产贷款的增减变化。

买房支付多大的成本,除了总价,就取决于贷款政策的松紧。按照银行的一般做法,每年1月的信贷额度应该是一年当中最为宽松的时候,这个时候的宽松是常态,而如果连宽松的情况下,房地产贷款都要下降的话,大概能知道未来一年的市场走势是怎样的基调。

#### ●3月两会

专家们经常说,中国的房地产就是政策市。没错,看一年政策怎么走,第一个观察的窗口就是3月全国两会。政府工作报告中会如何表述房地产市场,周小川先生如何理解房地产市场,都是窥见全年走势的关键所在。

历史经验表明,全国两会之前,热点城市都会针对本地房价维稳,毕竟谁也不愿意让自己的城市成为两会上的焦点议题,尤其是房地产市场的目标有了口语化的定性之后。在分组讨论上,要看看各地的行政长官如何针对本地的房地产市场表态,此前可以当热闹看,但现在,却切实关乎你的个人财富。

#### ●五一小长假

开发商总说金九银十,但市场的情势,却是从5月开始的。尤其是五一小长假前后的市场。今年五一小长假十分特殊,比如北京,北京在2016年十一之后的相当长一段时间中没有供地,房源供给是否受到影响,五一小长假前后,应该能够表现出来。

届时可以重点看看各个楼盘的蓄客情况,以及认购转签约的比例,如果说1月社会融资总额数据、两会还是推开窗子看预期的话,那么,五一小长假前后的市场表现,基本上可以反应此后5个月的市场真实走势了。

#### ●十一黄金周

今年的十一黄金周比较特殊,原因后面会讲到。实际上要分两种状况看十一黄金周的楼市表现。

第一种,是五一以后的5个月,政府都没有踩刹车;第二种,是五一以后的5个月,政府又踩了刹车。

如果是第一种,那么是最好的相安无事。如果政府再要踩一脚刹车,显然不会在10月才踩下。所以,10月应该是观察政府又一次踩下刹车之后,市场情况的重要节点。黄金周的时候别光顾着旅游,关心个人财富的你,还是得顺便留心一下市场的走势。

#### ●10月底至11月初

众所周知,大约那个时候在北京,要开一个非常重要的会。其实2017年前十个月针对房地产的各种态度、动作,某种程度上也是为了这个会做铺垫。这个重要的会议就是党的十九大。

届时,各级领导班子的换届想必已基本完成,下一阶段的发展布局规划也会公布。届时,一定要看一看,市场治理手段有哪些微妙的变化,从中应可窥见楼市真实的信号和未来。(禾荀)



■只有百分之零点的房产税当然不管用,如果像美国一样到了3%-4%的房产税肯定能起作用。

中国央行货币政策委员、北京国民经济研究所所长樊纲,近日对于房产税没用的说法进行了反驳,他认为这违反了经济学的基本常识。



■如果说房产税跟房价没有关联,这个观点不成立,税负在住房的保有环节从不变有,会影响、引导方面有关主体的经济行为及选择,进而影响房价。房产税必须和土地制度、住房制度、投融资制度一起综合考虑。

在房产税征收对房价的影响上,新供给经济学研究院首任院长、首席经济学家贾康近日接受媒体采访时提到,不能说房产税这一因素决定了房价。



## 最美豪宅 中国庭院

近日,《华尔街日报》曝光世界最美豪宅不在美国,不在欧洲,而是我国苏州的中式庭院。如今都市高楼林立,很多古老的人文地理现象将消失,或许,这也恰恰成为现代人怀念中国庭院的理由。(图片来源网络)

