

搜房记



北京的房价上涨之快让人措手不及。再有经济头脑的投资人都望尘莫及。

文/本刊记者 杨秀红

李先生现在有两套房产，一套是位于三环内的二居室，因为面积比较小，李先生认为不适合一家五口居住，所以李先生把这套房租了出去；另一套便是其现在位于石景山的自住房。

因为在市内上班，每天即使坐地铁上下班也让李先生感觉还是有点累，所以年初的时候深谙理财之道的李先生就做好了一套周密的购房理财计划：首先，在五环外买一套80平左右的二手房，并将其出租；然后在三环内租一套大一点的房子，将一家五口由石景山迁过去，并把石景山的房子租出去。由此，构建一个完美的“2+2”租房购房模式，既解决了上班路途遥远的难题，同时也可实现“以租养租，以租养房”的目的。

于是，在暮春初夏、柳絮纷飞的五月，李先生开始了他的漫漫寻房路。

“搜遍”石景山

李先生首先把目标锁定在位于石景山鲁谷生活区的京汉旭城的一套房子——总面积80多平方米朝南向的一套二居室。京汉旭城于2003年开盘，该楼盘周边路网发达，距地铁站仅两公里。且其周边环境优美、生活舒适，是很多人心里理想的宜居社区。刚开盘时其均价只有4500元/平方米，直到2005年最后一期时其平均售价也仅有6200元/平方米。但是短短两年时间，李先生看中的那套房子已经开价9800元—12000元/平方米，这不得不让李先生感叹房价涨速竟是如此之快。

之后，李先生还去看了八角游乐园地铁口的时代庐峰——一个标榜座落于石景山区最幽静、最宽阔、最畅达的核心地段的开发项目。它静静地耸立在长安街最翠绿的一段上，北临景色怡人的老山风景区，西临

视野开阔的石景山游乐园，脚下是四通八达的八角地铁站，抬眼是郁郁葱葱的西山美景……2003年底开盘的时候，其均价为4600元/平方米，现在其二手房的售价早已突破10000元/平方米。

离开时代庐峰，李先生到了老山小区，这里大都是上世纪80年代的老房子，并且楼房的配套设施不好，物业管理差，而且户型也不好，门窗需要重新装修，其唯一的优势就是离地铁站比较近。据说这些房子当初是以每套8000元的价格出售的。然而，在2007年6月份时这里的房价已经涨到了7500元/平方米。为了对比，李先生还去“考察”了上世纪90年代建好的鲁谷双锦园的久筑物业，因这里的房子建设时所设计的户型不太合理且朝向也差，所以其二手房价格偏低些，大概7000元/平方米。

既然二手房都近10000元/平方米了，



一直处于劣势的北京南城丰台地区的楼盘现在的趋势也是芝麻开花节节高。

据李先生向《卓越理财》记者透露，他在北京各区搜寻二手房的过程中发现了一个惊人的内幕：一家房地产中介竟然堂而皇之地拿出了他们用来收房的200多份“公证合同”。参与收房的房产中介的董事长还非常自豪地对李先生说：“你看这两柜子文件都是我们收来的房。只要暂时不过户，用公正手段保证交易。其实没有什么风险！”

李先生想，那还不如看看新开楼盘的价格，他估计新开楼盘价格也不过如此吧。

几经推敲，李先生选中了位于玉泉路地铁口附近的远洋山水，5月中旬该楼盘开盘均价10000元/平方米，而其2004年第一期楼盘刚开时均价仅售4500元/平方米。三年时间均价上涨超过222%！涨幅实在惊人。（注：据焦点房地产数据，远洋山水2007年8月1日新开楼盘均价已达14000元/平方米）。

到6月中旬的时候，石景山只有一套新开楼盘——茂华·璟都会。只是，其甫一推出，均价已达11000元/平方米。之后连续推出的几期，价格更是一路上涨。如其8月初刚推出的璟公馆均价已达15000元/平方米。涨速之快，令包括李先生在内的准购房者们瞠目。

此外，李先生还去看了周边的七星园、万方园、重聚园、重兴园、海特花园、苹果园三区和金顶街等，这里的房价几乎都大大超出了李

房产中介大量囤积房源，无形中扩大了需求方的容量，假如打掉这部分虚假需求，那么泡沫将会下降多少？

房地产这种东西不仅是一种商品，还是一个金融产品，更是一个社会公共必需品，高品质、金融性、社会性在它的身上是三位一体的，假如注重了高品质和金融性，那么这个东西就会变成与它本身面目极不相称的狰狞鬼脸。

先生的预期估价。

搜索了近两个月，李先生几乎把石景山的楼盘都看遍了，结果，还是一无所获。

石景山的房价为何涨速如此惊人？这个问题让李先生很是迷茫。经过调查，李先生发现：原来在今年3月底的时候，北京市某知名纸媒爆出消息，首钢搬迁后，已经通到首钢东门的西长安街延长线将被打通，直接通到门头沟；穿过首钢的区域将基本定位为“中央办公区”，国家有关部委会到这里来办公。且北京市国土局一位专家也表示“首钢搬迁之后西边污染问题解决，石景山区域就会是真正的上风上水的好地方，目前石景山地区的土地供应严重不足，将来放量有土地是奇货可居，是最优质地块。”此消息一出，一片哗然，而石景山的房价也在此哗然声中一路飙升，大有直上云霄之势。

脚踏通州区

在石景山搜索无果后，李先生开始把眼光放到了通州区。

李先生重点察看了杨闸附近的一些楼盘，这里紧邻朝阳路主路，距离朝阳区四惠站很近，由于位置好，未来前景广阔，早已成为开发商争抢的目标。并且由于2003年第八通线的开通，大大方便了周边住户的出行，所以这一地段的楼盘也逐渐被炒得炙手可热。

现在，这一地段附近的楼盘项目众多，比较突出的是位于杨闸环岛东北角的北京新天地，在其附近，北京市第二条大容量快速公交线路正在建设，该线路西起东大桥，东至杨闸环岛，为沿线住户出行提供了便利渠道。在其周边，还有中国传媒大学和北京第二外国语学院两所高

校。这样被看好的楼盘，2006年8月刚刚开盘时均价也只不过是5500元/平方米，而其今年8月最新一期的开盘均价已达9900元/平方米。短短一年时间，均价上涨了180%！李先生见此，只好止步。

随后，位于通州区运河西大街的“世纪星城”项目吸引了李先生的目光，因为该项目紧临朝阳区，属通区政府确定的重点工程项目，距CBD中心仅10分钟的车程，交通便利，只是配套设施有待完善。2004年8月其首期开盘均价为4180元/平方米，而今年7月中旬的开盘均价已达8263元/平方米。

再看毗邻通州的朝阳区四五环附近的楼盘，包括东区国际、中远远洋国际、东恒时代以及首创A—Z公寓、城市时代广场等，这个区域由于成熟早，配套好，早就被开发商定位为未来最具发展潜力的地区。目前该区域内的楼盘随着央视的东迁均价在13000—17000元/平方米

房产中介大量囤积房源，无形中扩大了需求方的容量，假如打掉这部分虚假需求，那么泡沫将会下降多少？

房地产这种东西不只是一个商品，还是一个金融产品，更是一个社会公共必需品，高品质、金融性、社会性在它的身上是三位一体的，假如注重了高品质和金融性，那么这个东西就会变成与它本身面目极不相称的狰狞鬼脸。



条条大路通罗马，哪条通往我的家？

之间。对于工薪阶层来说，只能在这一价位前做一声长叹。

几经周转，李先生在通州找到一处面积80平方米左右的二居室，其价格在7500元/平方米左右。价位还有更便宜的，大概在5000~6000元/平方米，但是其户型太大，均在140平方米以上。这么大的户型对于工薪阶层来说显然是非常不经济的。因为根据国家的相关规定，超过140平方米的商品房，如果在五年内出售，需要交纳3%的契税，而低于140平方米的只需要交纳1.5%的契税；而140平方米的商品房，如果在购房五年之后出售，要交纳5.5%的营业税和1%的土地增值税，而低于140平方米的，则无须交纳这两项费用。

最终，综合各种因素的考虑，李先生放弃了在通州及其周边买房购屋的投资计划。

再战昌平

回龙观，传说中北京的一方风水宝地，处于西北季风的上风口，被视为工业污染严重的京城里幸存的一片宝贵的净土。毗邻京北官厅水库和十三陵水库，其水质据说不亚于京城第一泉——玉泉山水。回龙观，风景秀美，空气清新，被称为郊区新城——美国纽约的town。回龙观，这个因为北京市内房价的飙升而逐渐进入大家眼帘的偏僻之地如今变得越来越熙熙攘攘。

坐着城铁13号线，李先生来到了传说中的这块风水宝地，然而迎接他的，是一处看起来略显萧条的小镇。

从2005年5月第一期的回龙观文化居住区到今年已经售罄的回龙观第七期，作为经济适用房，其均价始终保持在2600元/平方米，这个价格对于今天急于买房的人们来说简直就像白送自己一套住房一样。

然而，买经济适用房是需要具备相关条件的，即使具备相关条件后，也是需要耐心排队等号的。

和大多数来京漂泊的人们一样，李先生不能享受购买2600元/平方米经济适用房的快乐，也没有能力购买周边上万元每平方米的的商品房，只能寄期望再买一套价格合理、在自己承受范围内的二手经济适用房。通过调查，李先生发现这个紧邻13号地铁线的生活区的二手房价大概在6000~7000元/平方米，而且这里的房子大多是在2000年之后建的，相比于石景山的一些上世纪八九十年代的老房子来说，这里的房子可谓“价廉物美”。然而，虽有千般好，却难免也有一处不如意。回龙观，到底还是离城区太远。斟酌之后，李先生最终没有下定在此买房的决心。

虎口拔牙 二手房买卖十大经验

1、货比三家。任何时候，多看多聊多了解都没有错。

2、集思广益。千万不要吝啬自己的朋友和同事们的建议，千万不要想给大家一个惊喜，以为自己就是英雄不声不响就买了房。

3、挑拨离间。把自己在其他中介公司听来的废话复述一下，对于某些问题可以不懂装懂地询问一番，这样能从不同的角度来掌握整个房屋买卖的真实情况。

4、勤于动笔。想到要问要注意的问题都记录下来，坐下来的时候针对条款一条条进行落实，以免顾此失彼。

5、大胆砍价。在中介挂牌的价格上你可以根据房屋的情况进行砍价，使劲地砍不要有所顾忌，因为你砍低了可以上加但是如果你砍得很保守，你再

参观完回龙观，李先生还顺便去看了看传说中的王府花园，这个以豪华公寓和独栋别墅为主的大花园，对于追求经济实用的工薪族来说，显然不适合被列入购房备选名单。

在辗转与踯躅中，历史的春秋轮已经滚入2007年的8月8日，距离北京奥运会开幕一周年的日子，这一天，有一个消息在广为传播，明年今日的北京，你想租房亦不可得，因为那时，全世界热爱体育的人们都会聚到这里，参加一场历史悠久的盛会——奥运会。有人期待：在那之前房价会持续飙升，更有人期待：在那之后，房价会一泻千里……

砍的话就显得没有风度了。

6、空口无凭。任何涉及到房屋的实质性内容都要要求中介写下来并且要签字盖章，否则等你把定金交了以后你就知道什么叫“叫天天不应、叫地地不灵”了。

7、一事一议。对于合同之类的事情最好是一件事情签署一个小协议。

8、寸土必争。签署每个你的名字之前，掂量掂量手中的笔和兜里的钱，任何一个涉及到纠纷的地方都寸土必争，否则吃亏的还是你。

9、给个期限。如果不让自己整天陷入催促的麻烦，最好是在每个涉及权利义务的事项后面都加一个期限。

10、躬身亲为。过户这个环节千万记住，一定要亲自与其他两方去房管局过户。