



星巴克法则

原理: 在星巴克要买大杯咖啡, 因为大杯比小杯更划算。

买房启示: 在能力允许的范围内, 尽可能实现一步到位置业, 可以省去大量的显性和隐性成本。

星巴克故事: “在星巴克要买大杯咖啡” 几乎成了一个入门级的经济学常识。常常被引用于解释“消费者视角”和“商品价格及服务”之间的平衡关系, 进而教你如何如何在有限的金钱可支配下获得最大量化的收益。

楼市解析: 以同物不同价与同价物不同的道理分析, 同样是 500 万总价, 在市区也许只能买套不足百平的二居室, 在中环能买到一套 130 平米的三居室, 然而, 在外环就能买到一套 200 平以上的四居室。“一步到位”置业是否能成为购房者省钱的选择?

一步到位置业, 离我们还有多远?

大杯比小杯更划算, 是“星巴克理论”隐含的经济法则。同样, 当下的上海楼市中也有类似的理论, 即“一步到位”的置业法则。

楼市调控这些年, 在“去投资化”、“限购”等背景之下, 购房者的换房成本前所未有的增加了。这也造就“一步到位”逐渐成为购房趋势。

一般刚需的购房规律是首置后 5 年为第一个换房期, 在购第二套房时, 五成总价的首付, 再加上二次购房带来的还款压力, 使得不少置换型购房者纠结不已。对此, 不少业内人士都建议购房者最好在首次置业时就能考虑到未来十年的住房需求。

不过, “一步到位”的置业方式也有相当的难度。毕竟, 大户型的产品就意味着更高的总价。在选择一个好的房产项目的同时, 除了要考虑配套、地段、交通、价格等重要因素外, 一味追求地段和大户型, 最终可能会造成还贷压力超出承受能力。

当购房者在为大型的高房价纠结时, 有开发商表示: 功能性强的户型是个趋势, 为降低预算, 功能性强的紧凑型更合适想一步到位置业者, 而曾经客户关注的面积的功能, 如南北通透, 采光等问题, 都可以被科技设备所弥补。

供求对话



江李洲



陈喆

■购房者周小姐: 我目前每月的收入接近一万元, 想在上海买房定居, 但对于上海的房市和购房条款都不了解, 像我这种情况, 我应该选择先购买中小型短期过渡的房子还是一步到位买套大户型?

金地集团华东区域地产公司助理总经理陈喆: 作为外地来沪置业的人员, 如果资金充裕, 应该尽可能的满足未来的住房需求, 包括子女和外地父母来沪时的居住需求等, 建议买大户型的房子。如果先买个小型过渡, 一般 5 年就会需要更换更大的房型, 而这 5 年内多出的费用成本并不是一笔小数目。所以在经济条件允许的情况下, 买房时应尽可能考虑到未来十年的住房需求。

■购房者马先生: 我想在上海安家, 首付大概只能凑出 50 万, 但我想买套大的户型和父母一起住。像我这样经济实力薄弱但又想一步到位置业的购房者, 开发商有没有针对性的优惠方案?

瑞立佳业房产副总经理江李洲: 大的优惠比较难, 但能拿出 50 万首付的话, 按照三成首付的算法, 你可以选择总价在 160 万左右的房产。我个人建议你考虑 90 平方米左右的紧凑型三房。虽然在舒适度可能会有所下降, 但这种户型的功能性还是可以满足三代一起生活的, 紧邻地铁的远郊项目就十分适合你。

■购房者王先生: 我是土生土长的上海市区人, 最近考虑买房。对于楼盘周边的交通、环境、文化娱乐等配套设施的要求都比较高。但目前经济实力有限, 我只能考虑郊区的房子, 我最顾虑的是买了郊区的房子担心后续开发跟不上, 买房时我该怎么选择?

招商虹桥华府策划邹凯: 其实现在在外

环有很多板块都开发得不错, 并没有您顾虑的那么严重。对于购房者来说, 选房时最主要的是要看规划, 认准规划比较完善的板块。比如嘉定地区的南翔板块, 首先是因为这个板块最靠南边, 又通了地铁。其次有很多大型的开发商正在此兴建, 势必会带动周围的商业, 配套会逐渐完善。

■购房者罗女士: 近期我们家添了宝宝, 算上父母家里一共 5 口人, 所以想换套大户型的房子。但现在住的房子地段挺好, 卖掉比较可惜, 并且自己也有 100 万的购房预算, 我想问我是把旧房子卖掉还租掉更合算?

绿地凯旋宫经理马明月: 现在市中心区域的房产越来越稀缺, 租金也是水涨船高。如果手上有充裕的资金付首付, 只要租金能够高于每月还贷的数额, 那么将旧房租掉, “以房养房”是绝对划算的。当然现在高品质楼盘升值潜力很大, 如果您为了生活品质有更大的改善, 想要购买总价更高的产品, 可以选择卖掉。

保利·西塘越 上海人的第三房

首付 18 万 90-130m² 电梯多层 / 首付 45 万 150-300m² 别墅 (附赠面积约 65-135m²) 不限购 可贷款
(6 楼 3 单元 702 室) (31 楼 6 号)

45 分钟直达上海 首个国家准 5A 古镇景区资源

保利·西塘越距离上海仅 60 公里, 高速、高铁齐备, 步行几分钟 (约 1000 米) 即可到达古镇景区, 是西塘唯一的高端养生住区。秀丽的人文风光簇拥下形成的慢节奏生活, 成为上海人度假、养生、养老的策源地。

自然天成步步皆景, 养生不止是高配套

保利·西塘越, 别墅级的容积率, 进入第一刻就有世外桃源的感觉, 全天然水系与外界有了曲径通幽感, 超高的绿化覆盖步步皆景。同时社区引入国内一流医疗机构合作的国际护理中心, 将养生护理服务送到业主家门口。



不离上海的情怀, 高附加值附赠空间

保利·西塘越承袭上海石库门建筑制型, 社区内规划有稀缺电梯多层公寓、亲水别墅、合院别墅及联排别墅。室内高附加值的设计理念, 别墅赠送花园及阳光地下室, 公寓亦是做到了买一套房, 送一间房的标准。

上海人的第三房, 国家景区资源定义价值成长

如果说十年前的第一房只是为了安家, 不惑之年的第二房是追求舒适, 那么保利·西塘越, 作为上海周围古镇地产, 目前不受限购影响, 坐拥国家级景区, 全岛居养生社区的稀缺价格洼地物业, 成为上海人的第三房上选。

自驾莅临现场品鉴馈赠 100 元加油卡 (请提前预约), 自驾路线:

申嘉湖高速 (嘉兴方向) 至西塘出口下 → 右转入善西公路 → 至西塘景区 → 过景区牌坊右转入宏福路 → 保利西塘越

看房班车 (预约热线) 0573-84559999 / 400-926-8222

地址: 中国·嘉善县西塘镇宏福路 开发商: 保利地产 / 股票代码: 600048 / 网址: www.polycn.com / 全程代理: 盛世伟业

