

投资要赚钱不妨跟着规划走先看规划后看楼盘 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/468/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E8_A6_81_E8_c67_468585.htm

随着市区土地开发殆尽，市区的楼盘价格也不断飚升，不管是从居住适宜度，还是升值空间大小衡量，对于精明成熟的投资者而言，市区物业的吸引力都在逐渐变弱，一些有眼光的投资者趁机将目光瞄向一些新兴区域，比如城市近郊。这些区域往往由于发展较晚，规划比较先进，房价适中，发展空间较大，从而成为投资者青睐的热土，刘女士便是其中的一位。2004年开始，在市区投资得有声有色的刘女士，率先将投资重心转移到当时已风声水起的华阳，最终获得了巨大回报。 案例回放

投资华阳 两年净赚30万 早在2004年初，已经在市区投资多次的刘女士开始关注周边郊区楼盘。凭借敏锐的判断，刘女士意识到，虽然此时成都市房价几乎是一月一变，但是这也意味着市场在不断成熟，投资空间在不断减少。而当时周边郊区的房价几乎都在2000元/平方米左右。华阳、温江等区域的房地产开发正在步入高速发展时期。房价增长的幅度和空间都优于已达到一定平台的市区。在对周边区域的开发市场和楼盘品质进行详细摸底后，刘女士初步将目标区域锁定在温江、华阳。期间对其判断起到重大影响的因素，便是规划。当时直通温江的光华大道于2005年通车的消息已经放出，而当时要修地铁一号线的消息也开始传播。由于对炒房的浓厚兴趣，多年投资对房地产行业的了解和积累，使刘女士对整个成都市的规划都比较的了解。她觉察到南沿线周边的楼盘在城市化进程加快的前提下，大多升值较快。而地铁一号线

如果如期动工，必然会大幅度提升区域房地产物业价值的提升。多方比较后，刘女士发现，在城市不断向外扩张的过程中，华阳几乎是占尽了先机。首先是南延线的快速通道和地铁一旦建成将必然促使华阳成为成都第一居住区。但刘女士并未着急，而是逐个考察区域内楼盘的开发商品质和实力，因为郊区楼盘的投资风险也是显而易见的。到时候，一旦无法转手，待字闺中5年、10年未必不可能。对开发商的品牌比较过程中，远大、三佳、万华等开发商成为首选目标。随后刘女士开始考察楼盘本身的规划，当时由于有熟人在远大，刘女士对远大都市风景的规划比较了解，觉得景观、建筑各方面都不错，特别适宜居住，也就保证了其具有一定的投资价值。刘女士最终于2004年中旬，在远大都市风景还在做形象广告的时候，花了9万元定金一举排了三个号，选房时定下三套100平方米左右的居家型房源，当时周围朋友都觉得她疯了。事实证明了她的抉择英明，该楼盘已经由当时的2800元/平方米左右，涨到了4000元/平方米左右了。这样算下来如果转手的话，每套房子可净赚10多万元，三套房子就可赚30万。目前已经有一套房有人接招，但精明的她却并不着急，她说此时并非最佳出售的时机。等华阳的居住率进一步提升的时候，楼盘的价值会再次提升。即使不再涨价，也可以随时出手而不亏损。

投资分析 先看规划后看楼盘 楼盘的投资价值大小，很大程度上都是由周边区域价值来体现的。尤其是在还在发展过程中的各个郊区。刘女士之所以在首次投资郊区便能够一击而中，除了多年的房地产投资经历铸就的谨慎外，用不同的标准去评判楼盘价值这点也非常重要。刘女士谈到，以前在市区投资时，主要看的是楼盘品质和周边配

套、消费构成，对大环境的考虑并不多，这是成熟市区与新兴郊区的根本区别。前者是需要满足出租率来赢得利润，后者需要有足够的升值空间来赢得利润。随着成都市开发重心的不断外移，刘女士这种先了解规划再筛选楼盘的方面值得投资者们借鉴。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com