

买房要学会精打细算

电影《购物狂》中的张柏芝不是现代人学习的榜样,现代人最崇尚的还是精打细算,量入为出。这一点,在买婚房上也能体现出来。现代人在选婚房上,总是能将小算盘拨得啪啦啪啦响。因为他们知道,选择婚房是人生必经的一件大事,是理财的一场实战,更是为将来的投资作的一次预演。

时尚族:市内租房近郊买房

小马自认为是一个很时尚的人,穿戴要用名牌,吃喝要讲究品位,在婚房的购买上,也要跟别人不一样。

小马在武汉从事二手房经纪人已有5年,和大多准备在武汉买婚房的年轻人不同的是,他准备把新家安在有“武汉后花园”之称的盘龙城。当然,因为工作单位的原因,他暂时还是准备在武昌租房居住。

说动就动,小马立即来到盘龙城实地考察。看过多个楼盘后,他决定花费20多万元在盘龙城一个不错的地段购买一套80多平方米房子。而同样的资金,根本不能在武汉城区买房。他将算盘打得精,这笔钱他准备尽量一次性付清,即便需要贷上10多万元,也争取在三五年内还清。算盘打得更精的是,他准备用省下来的钱买辆别克凯越。

小马并不认为盘龙城和城区的地理距离会给他工作、生活带来多大不便:“盘龙城有直达市内的公交车,到武昌到倒两次车,而自己开车,不到一个小时就可以到单位。随着盘龙城的建设,两地的距离将会

越来越远。”

至于在城区的日常工作,小马认为通过租房完全可以解决。现在,武汉可租房源较多,800元/月在武汉市内可以租到条件不错的房子。安家物语:小马的想法代表了时下年轻白领的心态,也是对传统购房观念的一种挑战。其实,年轻人可以将房子买在近郊,而买一辆车作为代步工具。尤其对于那些SOHO一族、自由职业者,为了节约资金,不让自己成为“房奴”,更可以将婚房安放在近郊。

投资族:住一套租一套

张晓峰和女友相恋多年,今年开始频频看房,想早点安家筑巢。

他预计今年楼市会低迷,很多楼盘打折,他想抓住机会,逆市买一套既能增值又能居住的婚房。因此,张晓峰买的婚房是用做过渡的。

开始,张晓峰本来希望买一套大户型房子,但后来一想,婚房暂时只是二人世界,买一套120平方米的房子也是空着,而且贷款压力很大。于是,他决定和女友在领结婚证之前,各在武昌繁华地段购买一次性购买一套小户型(30-40平方米),一室一厅,其中一套住,另一套就出租,供养住的房子。安家物语:市场低迷时,买房并非不能增值,只好看准了,还是可以获利的。这样的购买策略,比起买套大户型房子增值相对要合理得多。

实用族:买套二手房

打算今年10月结婚的Kikay,看过了很多新盘,但越看越气馁,因为房价一个比一个高,所以她的视线很快转向二手房。

Kikay看房的“基本方针”是:交通便利、小区环境成熟、配套设施齐全、总价50万元以内。经过一番对比,她最后定下武昌雄楚大街一套总价38万元的次新房:85平方米,两室一厅,全装修,装修的档次还不错。

而且,小区挨着多所大学,紧邻图书馆,环境、交通和配套设施都不错,视野比较开阔,附近有超市、菜场、幼儿园。

房子买回后,Kikay沾沾自喜,因为同样的价格,根本不可能在这种好地段买到一套称心如意的房子。

指点迷津:精打细算三点

如何选择自己居住生活的新房,给自己浪漫的婚姻锦上添花呢?确实要费一番脑筋。一般来说,选择婚房要把握三个要点。

1.选择最佳的地段。市中心是人们心目中最为理想的居住板块。市中心交通方便,配套成熟,离大多数尚在创业期的新人们上班地点又比较近,虽然房价会比较高,但是居住的交通成本和时间成本显然要比住在近郊要低。

当然,对于想拥有汽车的新人们来说,用城区买房的钱,在郊区置业,买一辆汽车,过上有房有车的生活未尝不可。

2.选择最佳的硬件设施。对于新人们



说,受经济条件的限制,未必人人都买得起市中心的婚房。那么选择近郊的楼盘,硬件设施就显得尤为重要。商业的配套自然不必说,从拿到钥匙的那天起,菜场、超市等配套,都直接影响到新人们的生活质量。为了下一代的健康成长,教育配套更是新人们考虑的问题。

3.选择最佳的人文气息。对于新人们来说,如果所选的小区大部分的居住者,都是与自己年龄相近,有相似的教育背景和生活状态的话,回家的感觉可能会更好。有位业主曾说:“我们一入住的新人很多,看到和我一样几个月以后就要生孩子的准妈妈,就可以想到自己的孩子以后肯定有很多的小伙伴,童年就不会那么孤单。”所以选择二手房作为新婚居所,除了在户型上有一定的缺陷外,还有一个明显弊端,便是周围的邻居可能有较大差异。

(摘自《搜狐焦点网论坛》高汉明/文)

如何才能避免购房定金被偷“吃”

购买商品房之前,购房者都会选了又选,为“占”住房子,往往需要先交一万到两万元的定金,签下“认购书”。律师分析:北京惠诚律师事务所陈楠一手房的认购合同和买卖合同都属于格式合同,开发商一般是不跟客户建立某种约定的。而后开发商会给购房者一周左右的时间付全款或交首付并办理按揭贷款。然而,对于要办理按揭贷款的购房者则需要注意了,您一定要在交定金前确认自己能否顺利在银行办下贷款来,否则,您交的定金就具有风险了。

案例一:林先生准备购买某项目楼盘,在与开发商签订了“认购书”并交付了两万元定金后,计划以按揭方式购买,双方同时约定了签订正式“商品房买卖合同”的时间。但最终在林先生申请贷款时被银行拒绝,无法继续购房,而开发商也因此拒绝退还林先生的定金。

案例二:王小姐做小生意,月收入3000元,她在朝阳区看中了一套出价为50万元的二手房,由于手头积蓄能够首付30%,便决定向银行按揭贷款买房。由于没有单位,平时收入都是现金进出,无法提供银行要求的盖了公章的收入证明和存折流水账,王小姐对贷款申请能不能批下来有些担心。但中介人员表示,中介可代办。求房心切的王小姐便交了2万元定金,签了认购合同,托中介向业主砍价。最后,买卖双方谈妥以45万元成交,并签了买卖合同,付了首付款。然而最近,中介却告诉王小姐,银行审批不过关,要她想办法凑钱,由于一时无处筹钱,王小姐便要求解除购房合同,然而中介和业主却表示,只能退房款,两万元定金不能退。王小姐表示是中介当时承诺没问题才买的,责任在中介,定金必须退,由此双方争执不下。

不予放贷的原因银行拒绝个人房屋贷款申请的情况主要分为三种,个人原因、开发商原因以及政策风险等。个人原因:可能是借款人有严重的不良信用记录、还款能力达不到放款条件、弄虚作假提供虚假申请材料等。而对于二套房贷的个人,也要核查其个人是否还有贷款未缴纳完毕。开发商原因:一般情况如果开发商存在不具备开发条件、开发商的开发手续不完备或者开发商有严重的信用问题或者开发商有重大诉讼影响其偿债能力等情形,也会被银行拒绝申请贷款,因为此时开发商不具备保证担保的能力。政策原因:所谓政策风险,可能是由于金融管理部门出台新的政策规定,使贷款人出现达不到申请条件,最终被银行拒绝贷款的情况。

一手房的认购合同和买卖合同都属于格式合同,开发商一般是不跟客户建立某种约定的。所以客户在交定金认购房屋时要谨慎些,如果自己不放心,最好先向开发商指定银行委托的按揭服务机构提供一份详细的说明材料,让其请银行进行初步审核,确定最高贷款额度,再交定金签认购合同。二手房则灵活很多,由于认购合同和买卖合同都是双方约定的,可以和业主协商好,在订立合同时,将自己的情况列明,并补充说明因银行贷款未获审批导致成交失败时,需要无条件退还定金。(摘自《北京娱乐信报》陈光义/文)

中年买房“防老”背一身债 中产有房有车自称很穷

开着一辆半新的宝来,和丈夫、儿子一家三口住在西直门附近的一栋50多平方米的宿舍楼里,每天工作到八九点钟下班,年迈的父母每月医药费高达四五千元需要负担,去年新买的大兴的别墅还有近百万的贷款没还上……

和记者谈起关于“中产阶级”的话题,今年39岁的刘春华有些迷惑:“按说我的收入算中产,可我为什么总觉得自己挺穷,根本享受不到中产生活呢?”

买房“防老”背一身债

在很多人的眼中,刘春华的收入绝对对中产,甚至可算富有,她每天出门是一身标准的职业装,脸上薄施脂粉,公司有专车接送她到亦庄的单位上班,她供职的公司是一家世界500强企业,她担任财务总监,年薪超过50万。

然而走近刘春华的生活,却看不到任何富有和享受的迹象,用她自己的话说,“上有老,下有小,真是挣多少钱都不够花!而且工作那么忙,哪里有时间享受?”她告

诉记者,她所有的钱都用来买房子了,除了自住,就是用来投资,如今名下已经有七八处房产,她除了高级白领的身份,还是个名副其实的“收租婆”。

刘春华承认自己有时买房子已经到了“随意”的程度,她选择的都是城区的小户型,她认为这是出租出售都最容易的一种房子,很适合投资,她丈夫曾说她“买房跟买菜差不多”,这种投资方式令她的资产几年来实现翻倍,但刘春华也承认,因为不断买房,她几乎一直都处于负债状态中,总在还贷款,还在不停装修,虽然资产增值,但是经济上并不宽裕,所以生活得挺“穷”。

为孩子上学选择蜗居

拥有多处房产的刘春华为什么会蜗居在一个50多平方米的宿舍楼里呢?原来,全是为了上小学的儿子。刘春华告诉记者,去年儿子上学,在西城区一个离家很远的名校,每天上下学接送来回要两个钟头,大人倒没什么,孩子实在太累,于是就有了搬家的打算。

因为正好有一处买来投资的房子在小学附近,一个居室,而且离丈夫工作的单位也很近,他们三口就搬来这个小房子“委屈”一下,父母还住在大房子里,请了保姆照顾他们,一家人只有周末才回大房子团聚。

因为目前这种蜗居的状况,刘春华承认,一家人的生活质量降低了不少,本想在学校附近再买一间大点的房子,但是以目前西城区的房价,没有几百万是下不来的,所以迟迟没下这个决心,况且还有好几笔贷款没还上。刘春华告诉记者,虽然收入不菲,还有房租进项,但是每月孩子的培训费、保姆费、老人的生活费、医药费等,开销都要两三万,她的心里轻松不得。

再拼几年就退休享乐

挣着外企数十万的年薪,过着和普通老百姓一样辛苦的日子,刘春华自己也有点纳闷为什么会这样,不过她还是总结出了她这样的中产为什么过得不如中产的原因,一个是为了孩子打算,这是中国人的通

外国青年不必“蜗居”也不做房奴

“蚁族”研究学者、对外经贸大学副教授廉思对大学毕业生低收入聚居群体的调查经本报报道后,引发了社会各界的广泛关注。一时间,有关“蚁族”的讨论铺天盖地……

许多专家学者建议大学毕业生不要留在大城市当“蚁族”,应该去二三线城市工作;也有媒体评论,“蚁族”不应得到社会过多的同情和关注。那么,该如何评价“蚁族”现象?

“蚁族”现象是中国独有的还是各国普遍存在的?国外有没有“蚁族”?为了解开这些疑惑,记者采访了几位有国外生活经历的人士。

Jason毕业于圣地亚哥州立大学,本科,专业是物理,“一个物理系毕业的本科生的年薪在工业界大概3万到4万美元一年,如果去高中教书,大概5万美元一年。”Jason介绍了理科生在加州的就业前景,并给

记者算了一笔美国毕业生在大城市工作生活的经济账。

Jason毕业后一直在美国西海岸大城市圣地亚哥工作并常住。据介绍,青年人平时的日常开销方面,由于美国的食物不算贵,去普通饭店吃一顿饭,一个人最多20美元,如果是吃快餐,大概只要四五美元。如果自己在家做饭,一周采购的花销大约60到100美元。买衣服也很便宜,在加州有很多打折机会,打折的LV、PRADA以及TOMMY、NIKE等品牌,十几二十美元就可以买到。衣食的花费并不会造成大的生活压力。

Jason这样的美国人,并没有把买房子当作人生目标,更不会把房子和婚姻套在一起。美国青年人更强调自我价值的实现和追求快乐。美国很多夫妻都住在租来的房子里,女方不会觉得男方必须要买一套房子给她才可以结婚。如果双方想买房子,很多时候是因为家里人口多了,当爸爸妈妈

妈了,需要更多的房间。

“有些人认为买房不划算。”在加州圣地亚哥,如果要买套两三层楼的小别墅,大概需要50万美元,如果是靠海的好地段,至少要90万美元。再加上美国现在实行产权税,就是每年对有房产的人征税,税率是2%。如果一家人拥有一套50万美元的房子,那么他们每年还要缴1万美元的税,一直缴到老死。而前面算过,租一套房一年也就一两万美元。这样算来,买房和租房花费没有太大差别。当然,这是年轻人的计算方法,对中老年人来说,还是会考虑买房。

与北美大陆相对应的南美洲,多数国家属于发展中国家,与中国的经济发展阶段更加类似,这些国家的城市化也是近几十年来很重要的社会经济现象。如墨西哥城人口近2000万,超过墨西哥全国人口20%;哥伦比亚首都波哥大人口640万,占全国人口15.2%……

然而,据在哥伦比亚做实习交换生的中国政法大学学生陆琳观察,哥伦比亚首都波哥大中并没有出现类似北京唐家岭、小月河、马连洼那样的毕业大学生低收入聚居村。陆琳分析,哥伦比亚的大学几乎不提供学生宿舍,所以大多数的学生高中毕业后都选择在家乡上大学,或者说就近入学。因此,在哥伦比亚因上大学而带来的人口迁移并不多,而这种迁移却是中国年轻人融入大城市的主要途径。

大学毕业生要靠自己的能力买房,必须省吃俭用、勒紧裤腰带。也有很多青年用贷款的方式购房,但哥伦比亚并没有买房才能结婚的文化风俗,也不存在“丈母娘的刚性需求”。他们很想得开,注重“享受当下”,一般年轻人结婚之后也不着急买房,就两个人在外面租房,等有了小孩再说。在哥伦比亚,基本每家都会有两个以上孩子。(摘自《中国青年报》唐轶/文)

假设2010年无人买房

虽然总会有源源不断地购房群体出现,但是根据现有状况发展下去,中国的现有住房终究会出现和中国财富一样的情况,就是70%的住房控制在30%的人手里,但毕竟房子不可能直接变成金钱,交易困难,钱来的当然也困难了,我不相信意志强到80岁的时候还在租房。

有人会说,既然购房的群体不断涌现,那么房地产商的宝贝楼也应该源源不断地销售一空才对?可是我们有没有想过,新兴购房群体的主力军不都是富二

代,不都是年轻的创业成功人士,那么我们要用什么来买房,大多数年轻人是这样的:父母双亲首付,自己还贷。这是一个恶性循环,假设你30岁买房,30年还贷,等你完全拥有了这套房子,你已经60岁,除非你立马就死掉,你的孩子能顺利的继承你不多不少的遗产,如果你活到中国人的平均年龄,即便是你留下你的房子,又能值多少钱?如果你的孩子没有在你有生之年成为大款,我想他应该不能从你身上得到太多可以用来继续买一套房子的优势,

那他面临的可能就是买不起房。

当然又有人会说,现实生活中每月还贷的金额是一定的,涨工资在未来30年之内也一定是众望所归,但按照今天房价和工资的比例继续延伸,当你的孩子需要买房的那天,你会发现你30年以内所用心良苦的积蓄也仅仅是杯水车薪,终究是会补贴到下一代的房子,然后让你的子孙后代继续还贷,除非你的家族出现精英,否则你们就一直循环下去吧。

当2007年的时候,房产相关人士还

在关于房价的涨跌打赌:2010年初,关于房价打赌的内容就由涨跌直接变成涨幅。由此可见,房价涨是趋势,只不过可能会出现涨涨停停的局面,2009年实体经济税收明显减弱,地方政府财政收入更依赖于房地产,在中央强调保持理性发展的同时,房地产能够出现这么快速增长,没有地方政府力挺是不可能的。很明显,地价一日高居不下,房价就不会低,但老百姓要的不是房价跌,而是房价低!

假设是2010年无人买房,银行坐不住了,地产商坐不住了,政府坐不住了……但老百姓肯定坐的格外稳当,因为该有的都有了,没有的都习惯了。

(摘自《搜狐焦点网》席位/文)