

三招给

房奴减压

按照通常的说法,“房奴”是贷款买房月供超过正常支付能力(按银行指标为超过月收入的50%),从而导致生活质量下降,沦为房屋“奴隶”的人。【2007楼市态度调查:你是卖房、换房,还是等待?】

一个“房奴”的周年总结

“负翁”更需谨慎日常理财
银行方面的专家表示,跟资金充裕的人相比,背负房贷重担的“负翁”们更需要理财,如果针对自身经济状况进行了合理的理财规划,“房奴”也能翻身做主人。

老孙是“房奴”大军中的普通一员。2004年,因为结婚老孙贷款在城南买了一套40万元的房子,三成首付款中有3万元是亲戚朋友资助的。老孙和妻子月收入5000元左右,每个月他们的一半收入需要“上缴”银行。才结婚夫妇就背上了房贷重担,老孙不再呼朋唤友、大手大脚,妻子也不再花大价钱去买化妆品,家里的装修也是一切从简。

“这样紧巴巴地过日子不好受,工资一发就存银行,就怕哪个月出点事还不上月供。”老孙告诉记者,一边还房贷,一边还存钱,是想早点儿把银行的钱清,也想存钱为以后的生活作打算,但这样过日子“太累了”。

有数据表明,近60%的人通过贷款买房,但有人贷款后就感觉成了“房奴”,压力很大。

银行方面的专家提醒背负房贷重担的置业者,贷款利率比存款高得多,而且贷款利息是硬性支出,因此“负翁”们其实更需理财。如果能合理安排支出,“房奴”也能翻身做主人,减轻压力。

★一招:选准银行

“房奴”还有选择哪家银行的权利。如果你有迫切的贷款买房需要,这一招可供参考。

跟其他金融产品相比,房屋抵押贷款风险小,利润高,目前已成为各大银行的“兵家必争之

地”。各家银行之间,为争夺房贷客户,常常推出一系列优惠措施,缓和矛盾。值得一提的是,目前市场上的房贷产品个体差异较大,置业者可根据自身需求来选择银行及其房贷产品,以减轻还贷压力。

★二招:进行理财规划

许多人认为每月的工资扣除房贷和日常生活开销之后所剩无几,除了存进银行没有别的选择,事实上,如果对剩余的资金进行合理的理财规划,房贷的压力是可以一定程度上减轻的。

对于每月固定收入的工薪阶层,投资一些风险低、回报相对存款利息要高的理财产品也可以减轻不少房贷的压力。

如人民币理财产品、货币市场基金、债券基金和保本基金等,投资这些理财产品本金较安全,虽然给出的收益率都是预期收益率,没有绝对的保证,但实际上收益率波动范围并不大,而且要比银行存款利息高。

★三招:出租转移压力

购房本是件令人愉快的事,但如果它让你的生活质量下降、居住空间浪费、职业发展受制,不妨选择将房屋出租转移压力。倘若自住房的资金明显高于普通住宅的租金,可以考虑将房子出租,暂时牺牲为未来的生活换得更为广大的空间。

另外,考虑到小家庭以后还需要添丁进口,不妨将不堪重负的大房子出售,再购买一个适合自己的小户型居住,提升家庭的生活品质也未尝不是一个实用的办法。
李涛



购房时擦亮眼睛看物业

在买房时,应向开发商了解,小区未来的物业管理公司是哪家?该公司是否有主管部门颁发的资质证书?过去的物业管理业绩、社会形象如何?要做到心中有数。

提供服务的内容及标准
一般来说物业管理公司提供的服务包括三种:一是公共性服务,如保洁、保安、绿化、房屋维修等服务;二是代办性服务,如代收水电费等;三是特约性服务,如室内维修、代送报纸等。购房者对

未来物业管理公司提供各种服务的标准应该详细了解,如物业公司一天打扫几次?是否有楼内保安?对于紧迫性维修,物业公司承诺多长时间到达现场?

房屋使用维修管理的具体制度

房屋今后如何使用?具体维修怎么办?物业管理公司如何管理?这些比较琐碎的问

题,看起来十分简单,其实很容易发生纠纷。如物业公司规定:住户封闭阳台要统一颜色、外观,小区内禁止计程车出入,全体住户要共同承担楼房公共地方的维修,装修时不得拆改某些设施,住户不得在小区内遛狗,自行车不得上电梯等。这些规定,购房者能否接受,都应是购房时必须考虑的因素。

物业收费标准怎么定?

在物业管理纠纷中,物业费占了主要方面。有些购房者总是认为所有的物业收费国家都是有标准的,其实不然,有些物业管理收费实行的是市场价,如特约性服务费、高档住宅物业费等等。随着我国社会主义市场经济体制的逐步建立,今后物业管理收费都要逐步放开,由双方协商确定,政府定价会越来越

史奇

“手上有些闲钱,存在银行不划算,投资股票、基金觉得不安全,打算买套房子作投资,但又没有经验不知如何下手。”相信不少打算买房投资的人都有这样的困惑,现在哪些房子最具有投资潜力呢?

专家表示,在物价、房价一路上扬的大背景下,投资房产并非一定赚钱,只有有的放矢,才能买到能生钱的靓房。

之一:带有车库的房产

一般说来,相同位置的住宅,往往是户型好的热销。但现在这个趋势似乎有所变化,带有车库的住房开始变得很抢手。相当一部分家庭都有车或已有买车计划。目前,许多小区的住房与车库的比例呈现出“僧多粥少”的现象,因此,车库增值的可能性要大于住房,一些有远见的人已把购买车库作为一种“长线投资”。

之二:位置偏静的房产

几年前,一些位置比较偏的住房,即使房价较低也很难吸引购房者。可时下,越来越多的购房者偏爱远离闹市的住宅,尤其是那些环境幽雅、静谧的小区。

之三:位于顶层的房产

现在,随着房价持续上扬和电梯楼的出现,挑选顶层的人多了起来。就二手房而言,顶层房价低,采光好,空气对流也不错,受到一大批有买房需求又“囊中羞涩”的年轻置业者的青睐。

之四:绿化率高的房产

眼下,住宅小区绿化面积的多少是购房者挑选住房的一个重要参照,尤其是中老年人。从医学角度来讲,小区绿化面积大有利于居住者的身心健康。据了解,目前绿化率高的的小区颇受购房者的欢迎,不少知名楼盘推出园林式设计以适应消费者需求。

四类房子最值得买

安然



李忠平

专家教你“四招”识破房产骗局

买房是件大事,多耗些脑细胞也是情理当中的事。但最可恨的是,费了很多劲最后买的房还是让人不舒服。因此消费者在购买商品房时,一定要仔细阅读认购书及其他书面资料,必须实地查看楼盘。同时要小心谨慎,识破各种买房陷阱。

笔者咨询了相关房地产行业的专家,总结了买房过程中通常会出现的“陷阱”,请大家参考。

第一,识破“房托儿”下套。现在,不少开发商故意制造假象让消费者认为这个楼盘非常抢手。为了达到这种效果,他们利用“房托儿”的方式自我炒作,以此来形成一种“人人争相抢购”的泡沫效应。

因此,当作为购房者的你若看到售楼处人流涌动的场面时,千万不要着急,驱散

蒙在眼前的浓雾仔细看一看,究竟有多少真正的购房者,又有多少“房托儿”。

第二,别忙下单,多走走看看。看房子时我们应有针对性地进行“走马观花”。因为有些质量不好的楼盘,售楼人员往往只会带领消费者参观事先已经选定好的两三套经过装修的样板房,购房者往往会被其精美的装修所蒙蔽,许多细节却被忽略掉了。所以购房者在看房时不妨多看几套房子,说不定就会发现一些细节问题从而影响购房决定呢!

第三,莫信规划,立字为据。许多开发商在推出楼盘时,也会同时推出园区规划,但由于开发商与购房者所签的协议对先期的园区规划并无约束力,而开发商也会因此把园区规划变成一纸空文,造成不少购

房者因此吃亏。

所以购房者在购房时,不要过分相信开发商对园区规划的设计,除非他把这些都写入到商品房买卖合同当中。

第四,知己知彼,掌握主动。在双方的讨价还价中,销售商会使用种种借口,让购房者作出更大的让步。

所以,作为购房者,我们应事先多了解一些房地产信息,对所购买的楼盘与其他与之相似的楼盘在质量、价格、物业等方面对照分析,做到心中有数,并一定要将自己所掌握的信息,适时地传递给开发商,让对方知道你是购房的行家。最好能适时地戳穿对方的小伎俩,这样你就能在购房时掌握主动权了。

宋晓晖 郎劲峰