

谨慎购房是家庭理财成功第一步

对于老百姓来说,购房从来都是家庭理财中最值得和最需要规划的一部分,可以说购房部分规划成功,理财计划则已成功了一半。

预留日常开支以及用于医疗保险和预防意外灾害的预备资金

购房者在买房前,要根据家庭需要和支付能力来综合考虑,计算出家庭的平均月收入,包括利息收入及各种货币补贴。主要保留两部分资金,一是家庭的日常开支,二是用于医疗保险及预防意外灾害的预备资金。通过仔细核查,计算出可随时支配的自由款项。在对个人资产作出认真估量后,才能够把握自身的实力和购房方向,确定适宜的房价和房屋面积,从而挑选适合自己的住宅。

通常来讲,人们在购房时考虑较多的是房产的价格,对房产周围的环境考虑较少,特别是容易忽视一些“看不见,摸不着”的条件。

充分考察物业管理

物业管理的管理费标准因住宅等级、服务内容和深度而异,与日常生活息息相关。购房者应注意以下几点:物业公司何时进驻小区、管理费有哪些内容、小区停车位是租还是卖、车位的收费标准等,以便于估算购房及入住所需的实际费用。

现在,有些开发商在宣传广告中将物业管理收费低廉或引入名誉卓著的物业管理公司作为卖点,这一点购房者一定要谨慎。因为很多物业公

司与开发商根本没有关系,项目开发、销售完毕,开发商就离开了,而业主将来要长期面对的是物业管理公司。如果物业收费太低而无法维持日常开销,或是没有利润,显然物业公司的服务将给住户带来很大的麻烦。

视自身需求选择公摊面积

容积率是居住小区的主要指标之一。一般来讲,容积率过高,会出现楼高、道路窄、绿地少的情况,将极大地影响居住区的生活环境。

对于商品房来说,销售人员提供数据中的建筑面积是由套内建筑面积和分摊的公共建筑面积两部分构成的。套内建筑面积比较直观,而分摊的公共面积则较为模糊。

公摊面积通常包括公共走廊、门厅、楼梯间、电梯间、候梯厅等。购房者买房时,一定要注意公摊面积是否合理。一般多层住宅的公摊面积较少,高层住宅由于公共交通面积大,公摊面积则较多。

值得注意的是,虽然公摊面积越小,购房者能得到的私有空间就越大、越经济,但公摊面积过小,比如楼道过窄,出入时就会觉得很压抑,会减少居住者的舒适度。反之,如果住宅楼一层有华丽的大堂,虽然增加了部分公摊面积,但住宅的档次也有所提高。对于公摊的比例,购房者可以根据自身的实际情况进行选择

投资范例

张先生今年43岁,属事业有成型人士。几年前,其购买了目前居住

的楼盘,地处近郊,周边环境颇好。楼盘所处社区内配套较完善,医院、邮政、购物等设施均比较方便,尤其是社区小学的软件、硬件条件很不错,孩子上学、放学无须接送,省了张先生夫妇不少事情。

但随着孩子即将升入中学,张先生面临着一个重要的问题,好的中学几乎都在市区内,如果孩子要在市区上学,这所房子的位置将成为制约孩子选择学校的主要因素。为解决这一问题,张先生决定开始筹备自己的“二次购房”计划,准备在市区内重新购置一套新住房。

购房分析:目标应为“楼龄”较短的二手房,关注升值潜力

张先生二次置业选择的地点将是优秀中学分布集中、或到达这些学校交通便利的地段。据此,新楼盘的价格相当昂贵,所以张先生的目标应该是“楼龄”较短的二手房,且需具有升值潜力。

在选购二手房时,除了需要了解房屋的结构、产权等因素外,还要注意了解邻里的组合。一般说来,一处房产的人文环境与其价值是成正比例增长的。如果有周边环境较差、治安不良等情况,这样的房产则不应是首选。另外,噪声污染也是一个很重要的问题。通常情况下,购房者无法准确测量噪声大小,张先生可尽量选择与学校、农贸市场等噪声源保持一定距离的住宅楼。临街的住宅为了尽量减少交通所带来的噪声,应当有绿化屏等能够起到隔音、

静音效果的设施。

购房建议:原房产可供老人居住或向“郊区游”游客出租

张先生目前的房子由于所处位置的原因,很难长期出租,闲置又未免浪费。有两种处理方式可供参考。第一,如果张先生的父母身体状况较好,可以选择将老人接到郊外居住。郊区空气好,适合退休养老,且社区医疗设施配套齐全,生活在这样的环境里对老人来说是不错的选择。同时也可相应减少张先生每月的赡养费用。第二,每逢节假日,市区都有大量的居民赴郊区旅游,随着游客量的增加,郊游的花样也不断翻新,如汽车联盟自驾游或公司自驾游等。此类游客组织出游大都不喜欢选择宾馆居住,而是希望租住一些类似于别墅的房屋。

张先生可以考虑将自己的房子在相关网站注册后,向这些游客出租。虽然租期不长,且租客流动性较大,但房租却较平日长期出租高出许多倍。李仪

置业投资



广告

Tel:3924268