

# 借你一双慧眼：怎样购房置业

当我们为房子津津乐道的时候,当我们为房型左右为难的时候,当我们为房价琢磨不透的时候,或许心里总在想:“烦啊,还有多少房能买来呢……”

**知己知彼**

所谓“知己知彼”,知己体现在量力而为与量力而行,买房最理性最冷静最无风险的前提就是明白自己所有而后取所需。对于只有25万元资金只要80平方米就能实现合家欢乐的目标,又何必强求100平方米之后而算计明日柴米油盐分角之苦;对于家人只要就近而居就能时而常来常往的便利,又何必舍近求远而分隔千里的无助;对于明亮洁净方便安全适宜而居足矣,又何必遥想望江观日赏月听水之豪宅奢望。只有知己后才可善待己。知彼表现在抓大放小,大的有城市规划发展方向,城市市政建设投入、区域价值体现、周边居住配套、开发团队组成、项目规划审批手续、户型售价面积总价等等宏观把控。而不放小就在于要望闻问切,望在于在项目周边多看看、走走;闻在于各渠道方式多听听、想想;问在

于亲朋好友多探探、聊聊;切在于政策文章条文多读读、记记。

**取长补短**

再说说如何“取长补短”。很多人买房时渴望既要好地段又要户型佳;既要价格低又要面积大;既要重点小学又要会所泳池;既要铁定升值又要涨了再涨;既要欧美罗马又要苏杭江南。追求尽善尽美、应有尽有固然没错,但理想是建立在现实付出上的,房子可以做的很好很美,豪宅洋房会有很多,但终究有怎样的投入才会有同样的产出。做的很好很多最终的成本都与售价挂钩,或许有部分的开发商愿意舍得自己投入,但毕竟少数。什么房子才是适合自己的?什么小区才是我最需要的?其实因人而异。有的为了孩子的就学,有的为了居住的空间够大,有的为了有合适的价位,有的为了上班工作方便,有的为了亲近家人好友,所以什么才是自己最想要的,什么才是最满足自己所需的,什么才是自己承受的来的,这才是最重要的。不要为了一房而居,而一烦到老,不要为了要面子而忘了过日

子。

**贷款细节不容忽视**

房贷专家建议,买房贷款,很多细节需要精打细算。

**细节之一:**贷前选银行 目前,各家不同的商业银行在首付比例、贷款期限及贷款利率三方面都有选择空间,特别是各自都有针对不同群体个性化的个人贷款方案组合。即使部分客户已在银行办理过个人住房贷款,也可以通过部分商业银行已经开办的转按揭服务将住房贷款业务转入更适合自己的银行,从而享受到全方位的房贷金融服务。

**细节之二:**选择利率 利率在房贷中是最重要的价格因素。如果购房者认为未来一段时间内利率将继续保持上升,那么在贷款时就可以选择固定利率贷款,回避未来利率上涨所带来的成本风险;如果购房者认为未来利率将保持下降趋势,那么在贷款时就可以选择浮动利率贷款,回避固定利率贷款因利率下降而带来的成本风险。

**细节之三:**善用公积金 由

于公积金贷款利率相对优惠,因此对于每月缴纳公积金的客户来说,用好自己的公积金非常重要。目前,客户申请公积金贷款额度一般最多不超过总房价的80%,最长贷款年限为30年;商业性贷款额度(大于90平方米)不超过总房价的70%,最长贷款30年;一手自住房单套建筑面积低于90平方米(含90平方米),且根据客户资信等情况其贷款最高不超过房价的80%;目前组合贷款的可贷额度是公积金和商业贷款之和不超过总房价的70%。

**细节之四:**避免逾期吃罚息 保证每月坚持按时还款非常重要。一旦因粗心或其他原因逾期没有及时还款,不仅需要向银行缴纳罚息,而且会影响自己的信用记录,这损失就远远不是经济上能够弥补的了。因此在办理个人住房贷款时,借款人必须对自己的还款能力有一个长远谨慎的考虑。

## 青岛不动产统一登记启动或为房产税铺路



据日前召开的全省国土资源工作会议了解到,包括济南、青岛在内的省会城市和计划单列市,开始实践操作不动产统一登记。业内人士分析,不动产统一登记将摸清房产的家底,为房产税、遗产税的开征奠定基础,对楼市将产生一定的影响。

在召开的全省国土资源工作会议上,省国土资源厅相关负责人透露,按照国土资源部统一部署,省会城市、计划单列市不动产登记开始实践操作,这意味着我省的济南、青岛两市将在今年年底前率先开展这项工作。

据省国土资源厅厅长刘俭朴介绍,建立和实施以土地为核心的不动产统一登记制度是一项开创性工作。中央明确由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责,实现登记机构、登记依据、登记簿证、信息平台“四统一”。

## 南京推行拍地限地价

南京今年3号土地出让公告用醒目的红色显示其“拍地新政”:5幅住宅用地均设定土地最高限价,规定地块竞价达到最高限价时仍有竞争的,停止竞争地价,改为竞争保障房建设资金,出资最高者为竞得人。

南京市国土局发布《关于土地出让模式调整的说明》,要求全市范围内的商品住房用地,原则上都要采取“限地价、竞配建保障房”或“限地价、竞保障房建设资金”的土地出让方式,即在公布出让起始价的同时公布竞争的最高限价,最高限价原则上将溢价幅度控制在起始价的45%左右。在达到最高限价时仍有竞争的,则停止竞争地价,改为竞争配建保障房面积或保障房建设资金,配建面积最多者或出资最高者为竞得人。

# 分析称未来房价涨幅放缓趋于稳定

近日,杭州等地楼盘大幅降价引发舆论对楼市“崩盘论”的探讨。在房地产市场城市间分化愈发明显的时局下,部分城市的房价走低是否会引发连锁反应?为此,有专家分析认为,“房价暴跌”、“楼市崩盘”的说法不现实,近期部分城市的表现是楼市进一步分化的结果,未来房价走势预计会趋于稳定。

## “崩盘论”引发热议 专家称仅是楼市分化表现

中国楼市是否即将迎来新一轮房价下跌?近日,杭州、苏州等地陆续传来部分楼盘大幅降价的消息。有媒体报道,杭州天鸿香榭里每平米降价超过3000元,德信北海公园每平米降价4000元,更有甚者,有楼盘降价幅度高达5000元/平米。

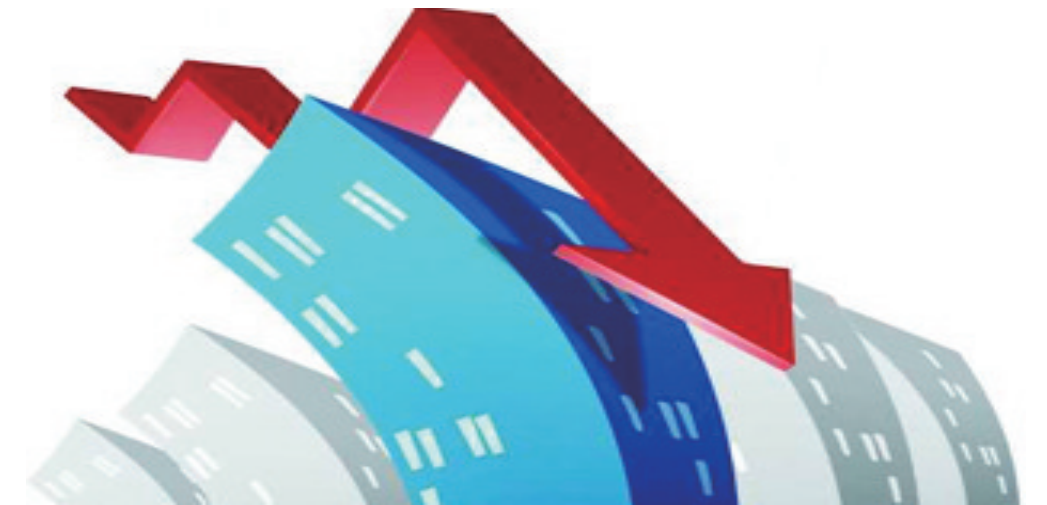
新年刚过,杭州楼市便遭遇房价“第一跳”。同时,以长江实业和新鸿基为代表的部分香港大型地产商开始大幅降价的消息不断传来,于是,房价或将“暴跌”、楼市“崩盘”的猜疑在业界盛传。

为此,北京理工大学房地产研究所所长周毕文在接受中新网房产频道采访时表示,房价“暴跌”的观点推断并不现实。中原地产首席分析师张大伟认为,杭州降

价等新闻的确存在夸张成分,这类新闻有误导市场、耸人听闻的嫌疑。但随着房价的持续暴涨,类似的市场崩盘警告信号可能会愈加频繁,也会对购房者心理造成非常大的影响。

“由于宏观经济层面的减速,加上社会上很多人唱衰中国的经济和房地产,很容易出现楼市‘崩盘’的舆论。几年前就有关于楼市崩盘的说法,但到现在还没有崩盘。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说。

那么,类似杭州等地的房价大幅调整又说明了什么?对此,顾云昌认为,不能把局部的现象说成是整个楼市的现象。一些城市的房价调整,并非舆论反映的崩盘,而是楼市分化局面的进一步显现。



## 房价涨幅放缓 房价预期趋于稳定

然而,从近期楼市的一系列表现,以及行业巨头们的各种分析预判来看,对楼市的担忧似乎不是空穴来风。

近日,华远集团董事长任志强在公开场合表示,2014年中国房价涨幅将出现回落。万科董事会主席王石更是直言2014年楼市“非常不妙”。另外,银行信贷收紧的消息也不断传来。近日有报道称兴业银行暂停了部分房地产融资业务。

“降价”与“收紧房贷”,恰好触及了楼市两根最为敏感的神经。从地产大佬们对未来楼市的“走低”预测,再到银行不断收紧的信贷政策,中国楼市是否真的走到了一个转折点?

目前市场在过度炒作杭州等城市的价格下调,兴业银行的信贷收紧也并非针对按揭房贷等内容。但需要注意的是房地产持续的暴涨,依赖的是信心,在持续的类似信号传出的时候,黄金般重要的信心已经开始动摇。

同时,顾云昌分析认为,由于中国整个经济增速放缓,人们预测2014年房地产市场的发展势头也会

放慢。因此,“我们要警惕楼市的表现,防止出现崩盘,防止出现硬着陆。”

值得注意的是,专家们分析的房价暴跌不会马上到来,但是房价在持续上涨过程中,已经出现涨幅趋缓的现象。国家统计局70城市房价变动数据可以看到,1月份多数城市房价仍然表现上涨,但是同比和环比涨幅在收窄。

数据显示,有25个城市新建商品住宅价格环比涨幅比去年12月份有所回落。其中,北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅价格环比平均涨幅比去年12月份回落0.1个百分点,同比分别回落1.8、1.0、1.5和2.1个百分点。

对于未来的房价走势,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,一方面是货币政策的持续从紧;另一方面是过往几年自住型购房需求,尤其是首次置业购房需求,在很大程度上已经被市场所消化,随着供应量的增加,从目前大的宏观环境来看,房价将整体趋于稳定。