

在房地产市场上,买了房的人无不盼望大涨,没买的无不盼望大跌。几乎很少看到有异常冷静的市民。那么,在2014年买房,大家都经常有哪些错误的买房思维呢?小编今天汇总购房者常常产生的买房错误思维,并附上解穴办法供大家参考。

2014 买房的十大错误思维

买涨不买跌是大忌

你最多只做5~8年的打算。5年以后会有什么变化,永远没人知道,好或者坏一定会超出你现在的盲目想象。

“死穴”之一:买涨不买跌

只图价格便宜。谁都知道便宜无好货。贵一定有贵的价值。而房地产市场永远是:便宜的会越来越便宜,贵的永远更贵。即使在深圳,很多原来便宜的房子就涨不了多少。

解穴办法:一定要买最好。无论是未来增值还是转手都容易。如果手头真的没资金,不好的买了也是负债资产。

“死穴”之二:租房不如买房

这个问题又是一个很多普通老百姓的观念问题。一直以来也有很多人在争执不已,打了很多口水战。在参照“死穴”八的情况下,如果你是买一个泡沫资产,买是一种很大的损失。我们来算一笔账:现在的商品房的月供和资金基本上是差距很大的。

解穴办法:在参照“死穴”八的情况下进行选择买或者租。

“死穴”之三:用现在的眼光看未来

觉得高房价是通货膨胀,总觉得总有一天会降下来。这又是明显的理念错误。有很多老百姓连通货膨胀是何物因何都不知道就在跟着恐慌通货膨胀,其实,在深圳,有的房子已经提前完成了通货膨胀。现在好的未来不一定好。在无锡,一些楼盘曾在1989年就卖6、7千元的所谓好房子,由于发展局限到2009年,20年后也只有这个价,但20年前的钱能和今天比吗?

解穴办法:要用未来的眼光来看现在。不要买已经透支未来很多年的房子。对于房子所处地段的规划是非常重要的。即使现在很差,只要清楚其规划,就不要担心。买房自住更是一种投资,要投资就一定有风险,如何把风险最小化,把价值最大化,这是每一个要买房的普通老百姓要静下心来思考学习的。



定要用来做投资,40万元投资一年如果你还赚不回还银行房贷的利息,那只能说明你连最基本的理财能力都没有。无论是投到股市还是其他,40万元一年回报赚3、5万元远远比银行贷款的那点利息高,最差你可以去借给私人朋友也比银行利息高。

“死穴”之四:被动炒房

很多老百姓看到房价涨了以后,觉得自己上班辛辛苦苦好多年还不如炒一套房一转眼赚得多,于是也忍不住加入了炒房的队伍。殊不知炒房是一个很专业的活,一不小心就被套。房子变现手续复杂、税费繁多、周期长,碰上调整,或者你的眼光不准,你就很难脱手,最后只能被动的“炒房炒成房东”。压了资金,耗费了时间,影响了工作,最后心力交瘁,得不偿失。

解穴办法:千万不要有短炒的心理。要有一种长期投资的心态。如果自己要参与房产投资,可以选择参加房产理财俱乐部,让专业人士帮你赚钱,回报也比较稳定。如果自己要做,就一定要多方调查了解和研究,做足功课,对自己的资金要有一个至少2年以上的安排规划,也就是说在2年之内不会担心断供问题。

“死穴”之五:迷信专家学者

现在所谓的专家学者满天飞,各个领域的专家都在“研究”房地产。但每一个所谓的专家,其所有的言论背后一定有其根源。只要我们认真看一下这些专家所处的环境,就知道他在为谁说话。

解穴办法:比如政府机构的专家学者,那些只是御用文人,没有任何实战经验,君不见北大教授就依照经济论打赌打输了吗?而一些房地产商赞助

的研讨会论坛,由房地产商支付报酬的专家学者嘉宾,他们讲的话能为老百姓着想吗?据说郎咸平先生参加房地产商的活动出场费已经在6位数之上了,这个费用自然是羊毛出在羊身上的。您想房地产商出钱请专家学者为老百姓说话,您觉得世界上会有这样的好事吗?其实很多所谓的专家学者,很多连自己买房的过程都没经历过,根本不知道第一线的真实现状,可能住的是国家分的或房地产商送的房子,他们哪知道普通老百姓的艰难!

解穴办法:普通老百姓在这个问题上一定要清醒,千万不要迷信所谓的没有任何实战经验整天纸上谈兵的专家学者(从某种程度上说如果要实在效果的话还不如去听一个可靠的经验丰富的房产中介人员的话)。其言论只能作为宏观参考指标之一。

“死穴”之六:买房可以一次性到位

这又是一个让很多老百姓犯理念错误的观念。有的老百姓甚至为了所谓的一次性到位花费了很大成本,到后来卖房时才发现自己是在浪费的。现代社会是一个多元化的社会,经济在变化,各种新的东西层出不穷。很多东西都在变化,也许你今天的想法是这样,但过几年你个人的家庭、工作、职业、经济收入等等都会发生变化,到那时你的计划和想法又会不一样。

解穴办法:如果你的经济条件好了,你肯定会不满足,要改善居住条件;如果你经济不好,而你的房子升值了,为什么不卖掉换取现金来发展个人事业?

解穴办法:一次到位只是你现在的“算命式”的想法,中途任何可能都会出现。我建议

“死穴”之二:不研究国家政策,盲目入市

记得笔者在2008年12月房地产跌声一片的时候,建议部分有自住需求的市民可以适当考虑出手买房,有一部分买了,很高兴。然而有的会员却认为房价还会继续跌,坚持再等等,然而等到2009年价格又上涨了20%的时候,急了,害怕自己不买别人买了就没有了,会涨得更高,便不管多少价钱都匆匆忙忙地出手买房了,凭空冤枉多支付了十多万元甚至几十万元。

解穴办法:笔者认为:在房市,永远没有顶和底,也没有哪个人会知道未来跌多少涨多少。涨就是跌的开始,而跌就是涨的先兆。

解穴办法:当身边的人都在入市买房的时候,自己最好不要去凑热闹。因为凑热闹是要付出代价的。在别人恐慌的时候,自己一定要贪婪,在跌的时候买,在涨的时候卖。只有这样,才不会白白浪费自己的血汗钱。

“死穴”之三:攒够钱才买

这是一个绝对的理念错误。其实正因为没钱才更要买房,否则的结果是等你攒到足够的钱时又不够了。很多老百姓每日精打细算,要攒到足够的钱才买房,有的甚至傻到去付全款。其实,购房一定程度要掌握窍门,首付越低越好,月供越长越好。普通老百姓能够“套”到国家贷款的唯一机会就是房贷了,第一次购房利息又是如此优惠,你不用是傻子啊。当然,我们既不能套用美国老太太的故事,也不能套用中国老太太的故事。而是要各取其一,手中留有足够的可以投资的现金。

解穴办法:尽量用最少的钱去买房。即使你手头有足够的现金。假如你有50万元现金,可不要傻到用50万元去买50万元的房子,最多只拿出10万元就够了,剩下的40万元你

解穴办法:我想告诉大家的秘诀就是:每天一定要看《新闻联播》,看报纸的头版新闻。政策鼓励而且政策很松的时候买,政策控制开始收严的时候密切观望。因为这些国家政策是最直接的涉及到市场反应中的。

解穴办法:尽量用最少的钱去买房。即使你手头有足够的现金。假如你有50万元现金,可不要傻到用50万元去买50万元的房子,最多只拿出10万元就够了,剩下的40万元你

借你一双慧眼:

轻松鉴别二手房

1、渗水漏水的问题:

通称“五漏一渗”,是指屋面漏水、水箱漏水、楼地面漏水、上下水管道漏水、卫生洁具漏水和墙面渗水,这类问题约占质量问题总数的70%以上。在看房时要特别注意:屋面天沟积水、阳台和卫生间地坪倒泛水、以及阳台雨后积水等都会造成楼地面渗偏,甚至水平管道倒泛造成粪便、污水倒灌。不小心买到这类房子后,居住麻烦就大了,装修改造也要费大功夫。最简单的检查方法是在卫生间和阳台等处作一个排水试验,即在此处浇上一些水,看其是否能畅通无阻地排向出水口。

2、房屋开裂:

检查房屋有无裂缝,首先仔细察看房屋的地面和墙上有无裂缝,如有裂缝,要看是什么样的裂缝。如果与房间横梁平行的裂缝,虽属质量问题,但基本不存在危险,修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直,说明该房屋有可能存在结构性质量问题。其次,看承重墙是否有裂缝,若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后,表示该房屋存在安全隐患。对这类存在严重隐患的房屋,购买者一定不能抱侥幸心理。

3、门窗质量:

建议将房屋门窗分别开关检验。铝合金门窗变形、锈蚀;钢门窗零件脱落、损坏多,木门开启不灵活,关闭不密封。这类问题都会给后期居住带来不必要麻烦。

4、市政配套设施:

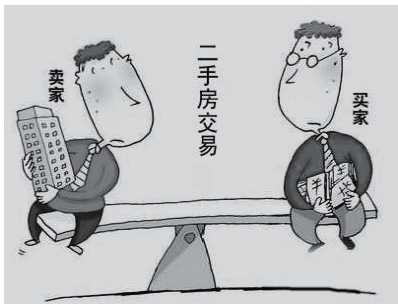
供水,打开水龙头观察水的质量、水压;供电,确认房子的供电容量,避免出现夏天开不了空调的尴尬,户内外电线是否有老化的现象;有线电视,打开电视看一看图像是否清楚,能收多少个台的节目;煤气,煤气的接通情况,是否已经换用了天然气。

5、私搭私建:

屋顶搭建小阁楼;房屋内外部结构改动,如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间等;阳台的封闭情况等,这还都涉及到房屋面积的测算及面积搭建是否合法问题,要谨慎考虑。

6、房屋装修:

房屋是否刚刚装修,这种粉刷往往掩盖了房屋本身的一些瑕疵或缺陷,比如,墙壁上的裂缝、天花板渗水的水印和返潮发霉的痕迹。在电器安装问题上要尤为注意,如安装粗糙、缺件、凌乱、脏污、裂纹、透缝、松动、短(断)路、漏电、轻损等问题,都容易形成安全隐患。应开启电器仔细检查。



购买学区房不能太早 提前一至两年为宜



买房,你主要考虑哪些因素?网上一项相关调查显示,过半的人买房会考虑地段,而是否是学区房,则占着举足轻重的作用。

今年上大四的小周是衢州人。眼看就要毕业了,他和女朋友决定一起留杭发展,父母也答应帮他在杭州买套房子。考虑到将来孩子的上学问题,小周提出想买学区房。父母闻讯,有些犹豫了。小周说,父母的犹豫不无道理:“杭州房价本来就高,一般的房子每平方米也要2万左右,学区房的价格就更是‘上不封顶’了。不过我也想好了,不买新房,去找10多年的老房子。”当记者问他为何还没结婚就打算买学区房时,小周笑着说:“买房是小事,既然买了,总不可能住两年就换,这样成本也太高了。现在买好,到时候也能省不少事。”

还没毕业的大学生买房尚且如此,那些孩子眼看

要读小学的家人们更是为学区房折腾得火急火燎。一位前房产中介工作人员告诉记者:“其实很多家长买学区房时很盲目,只想着赶紧搬进去,有些甚至连老房东的户口是否迁走、孩子入读小学要求的人户时间、条件和要求都没搞清楚就下单了。”

专家指出,购买学区房的打算不能太早,一般提前一至两年为宜。因为随着学校周边学生人数的变化,教育部门会对每所学校招生区域适当调整。购买的小区是否与名校对口,这个必须以当年教育局公布的信息为准,另外,还可能面临学校搬家的风险。

但学区房市场一直平稳坚挺,即便有些家长认为价格略高,可是在权衡后,大多数购房者表示理解。学区房买大买小很有讲究:对于自住型需求,考虑的首要因素是居住的舒适性,除了要考虑到出行的便捷程度、商业、医疗等,还要考虑小区居民整体素质,以及房屋所在位置、楼层、朝向、房型等,尽量不要让“孟母三迁”的故事发生在孩子的9年制义务教育过程中。

对于投资型需求,在子女报户口等教育问题解决后,一般就会将房子出租,因此不妨考虑面积较小一些的房子,这样出租会比较方便。

目前招生录取办法是:

- 第一类:有户籍的新生。
- 第二类:非城区户籍,但家庭生活基础在城区,且本人或父母一方在城区拥有独立产权房的新生。产权房要求:①(房产证);②房产性质为住宅或商住。
- 第三类:非城区户籍,但家庭生活基础在城区(实际居住满一年,凭社区确认的房产租赁证明),且父母一方在城区工作满一年(凭劳动合同或营业执照、社保凭证、户籍的其父母一方还须出具有效的证明)。