

专家称房屋买卖有成本 家长短期“陪读”租房划算



为给孩子陪读,无奈买了一套房。没想到,孩子毕业后房价涨了一倍。郑州房价不断上涨,让一些有实力的陪读家庭,不是租房而是买房。

但买卖房屋也有比较高的成本,买房陪读更适合需要长期“陪读”的家庭,对于一两年的短期“陪读”来说,租房更为划算。

租房难觅合适的房源,租金高昂,有些有陪读计划的家长就在二手房中介或是一些“过来人”的撮合下,考虑在学校附近购置房产。

与租房相比,自己购买的房产更为稳定,居住更加舒适,也不存在被房东赶走的麻烦。更重要的是,有人算了一笔账,如果购房陪读,几年时间还可能赚几十万。

环球世纪不动产客户经理崔朝阳说,在目前房价看涨的情况下,购房陪读真的有可能赚钱。

在桐柏一中附近,现在租一套两居室,每月租金2000元到2500元,一年花费近3万元,孩子在这边读初中,三年房租等费用就近10万元。

“如果家里资金条件可以,完全可以在附近购置一套房产。”他说,目前桐柏一中附近的房产价格为每平方米1.1万元,两居室总价为80多万元,二套房首付六成,贷款额度也就是35万元左右。

按照20年还款来计算,每月还款也就是2400元左右,与房租差不多,与租房相比压力并不会非常大。

“就算三年之间房价一分钱没涨,最终孩子毕业之后把房子出手,也为家庭省下了近10万元的房租。”他说。

不过,他说这还是最为保守的估计。考虑到郑州房价这些年的上涨,过去三年的时间里,学校周边的房产涨幅至少在每平方米2000元。那么一套80平方米的两居室,出手之后赚10万元还

是没问题的。

【调查】 优质学校附近的房价很“坚挺”

确实有“陪读族”因为买房陪读赚了意外之财。

市民刘先生的女儿2009年考入桐柏一中念初中,当时他家住在郑汴路与未来路附近,虽然夫妻俩上班很方便,但去孩子学校要一个多小时。

“女儿当年才12岁,家里也舍不得让她自己去住校。”妻子就和他商量,想去学校附近租房,方便照顾女儿。

租房三个多月后,由于房东收回房子,他不得已搬家。那时候学校附近的房子价格4000多元,为了求个稳定,他最终决定在桐柏路与中原路附近购买个小两居室“陪读”。

“最终很快选定了一套63平方米的老房子,贷款都办不了,我们向亲戚借了点儿钱一次性付款。”刘先生说,当时买房就没考虑小区环境、楼层好不好,就是为了方便孩子上学。

后来孩子高中在十九中读的,也在附近不太远。这座6层老居民楼,刘先生一家一爬就是6年。

去年孩子去武汉上学了,刘先生意外地发现,那套老房子价格上涨了一倍多。由于这里住起来实在不是很舒服,他和妻子商量,将这套房子和郑汴路的房子都卖掉,去环境更好的地方换一套房子。

随着“陪读”家庭越来越多,郑州知名学校附近的房价相较周边高很多。

“郑州外国语中学附近的房子,价格目前都在每平方米1.5万元以上,而周边比较近的新小区,即使不是学区房,价格也都在每平方米1.3万到1.4万元。”中星房产崔新说,从这些年的房价走势看,这一带的房子价格非常坚挺。将来地铁5

号线通车,与东区房屋的价差也会更小。

【对比】 陪读一两年 租房更划算

不过,随着郑州房价开始全面进入万元时代,也有人认为,很难复制刘先生那样既陪读又赚钱的传奇。

“最终选择租房还是买房,一定要视家庭的经济承受能力而定。”招商银行理财师李倩说。虽然目前对未来房价走势有一定争议,但对于有足够实力的家庭,陪读选择全款买房比较划算,孩子毕业后可以选择出租或是出售,风险相对较低。

如果是贷款购买,一定要考虑好家庭的财务状况,学校周边房屋比较老旧,首付比例比较高。另外,二套房甚至是三套房贷款时,银行利息或许会压缩房屋可能存在的升值空间。

购置房产整个的时间周期也比较长,从看房、贷款到办理过户,经常会花费数月的时间,因此临时决定购房时间会比较仓促。

另外,她提到,购置房产会产生相关的税费、中介费等成本,两三年内频繁买卖房屋,成本是非常高的。

因此,她建议,如果家长只是在学校附近陪读1至2年,没必要专门购置房屋,这期间买卖的成本就与租金相当,选择租房更划算;如果陪读3年或更长时间,有实力的家庭购房会比租房更划算。

【声音】 学区房不是越早购置越好

“父母之爱子,则为之计深远”,面对优质学校周边房屋租金和价格节节攀升,有些家长在孩子很小的时候,就开始张罗购买学区房。

但业内人士提醒,学区房并不是越早购置越好。

郑州市每年的学区划分虽然说相对稳定,但每年都会根据片区入学孩子的情况,进行部分调整。一旦购置房屋后遭遇调整,对家长来说就是“计划赶不上变化”,这房子买得就很闹心了。

不仅如此,郑州目前每年也都有不少新建的学校,一些原本没有优质学校的地方,可能会在几年内建成优质学校的分校,这时候另外购买学区房就成了花冤枉钱。

因此,上述人士提醒,学区房不宜购买过早,家长可以根据自己孩子的年龄和上学计划,提前1到3年的时间考虑。

还需要提醒购房者的是,购买学区房就是为了让孩子就近入学,只是陪读不牵涉户口问题,但如果是划片入学则需要迁移户口,而且一些学校要求提前三年迁入。

在二手房买卖过程中,产权过户与户口迁移并不是同时进行的。原有户口全部迁出之后,后买者才能办理户口迁入手续。否则,即使房屋产权属于自己,但仍有可能面临由于房中仍有户口未能及时迁出而无法办理迁入手续的尴尬。

多数人都搞错 小产权房和大产权房有啥不同

所谓小产权房,是指在农村集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村政府颁发,亦称“乡产权房”。“小产权房”不是法律概念,是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。该类房没有国家发放的土地使用证和预售许可证,购房合同在国土房管局不会给予备案。所谓产权证也不是真正合法有效的产权证。

通俗点解释就是,国家发产权证能买卖的叫大产权房,平时我们能买到的普通商品房都属于大产权房,其中包括70年产权、50年产权、40年产权三种。而国家不发产权证的叫小产权房。

“小产权房”的性质有三种:一种是在集体建设用地上建成的,即宅基地上建成的房子,只属于该农村的集体所有者,外村农民不能购买;另一种是在集体企业用地或者占用耕地违法建设的房子。最后一种是各类农业园或养老院的别墅:这类房屋一旦发生纠纷,购房者无法得到赔偿,因为买卖合同是无效的。

小产权房与大产权房的区别

- 1、小产权房的房产证由乡镇政府颁发,职工并没有实际的产权。
- 2、职工想要转让小产权房的话,必须在购买五年之后才能够进行。
- 3、小产权房的建设用地一般是归乡政府集体所有,并且这类房产只能由这个乡的村民购买居住。
- 4、购买小产权房之后,若要再转让,必须补交土地出让金,否则便不能够上市交易。

二、大产权房

- 1、大产权房的房产证由国家颁发,被国家认可和接受。
- 2、职工可以自由出售或转让大产权房,没有时间上的限制。
- 3、大产权房的用地是由国家(也就是当地政府)划拨或者转让的,销售对象可以是任何人。
- 4、购买大产权房之后,购买者可以自由进行使用、出售或转让,不用补缴任何费用。

买小产权房会具备一定的风险

- 1、缺少“五证”
“五证”即具备国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销售预售许可证。如果没有“五证”是不能办理房产证的。没有产权,不受法律的保护。

2、拆迁难补偿

除了不能办理房产证外,那些“便宜房”实际上属于在政府规定范围以外的违法建筑,如果和国家的规划相冲突,还很有可能被拆除,而且业主也不会得到拆迁安置补偿。

3、质量难保证

房屋质量没人监督,一些开发商为赚钱会偷工减料,存在安全隐患。这类房屋一般由土地所在村开发,除了房屋质量和房屋售后保修难以保证以外,入住后的物业管理也极易出现问题。

4、小产权房不能抵押或者上市转卖

由于没有正规的产权证,小产权房不能作为抵押或上市转卖。这些都是购房者在购买小产权房需要注意的地方。

5、小产权房不能抵押贷款

小产权房不能在房地产管理部门登记备案,所以不可以办理抵押等他项权利,没有他项权利就相当于没有合法的质押物抵押到银行,银行贷款就无法批复。

大产权房存缩水风险

房屋使用年限分两个概念:一个是房屋本身的使用年限,另一个是土地使用年限。房屋是私人财产,购房者享有永久的所有权和使用权。土地是国家的,开发商和个人拿到的只是使用年限。因此我们通常所说的产权年限,指的是土地的使用年限。

房屋产权的年限,是从开发商拿地之日起开始计算的,而地产开发的周期一般较长(一般从拿地到交房入住需要2-5年甚至更久),因此购房者到手的产权一般会缩水几年,一般70年产权的房子实际使用年限也就60多年,一些50年、40年产权的房子使用年限更短。如,位于大兴的天同11号项目是1993年拿的地,中间涉及很多纠纷,到2014年8月才开盘,目前仍有房源在售,于今年下半年交房,即使今年入住,房子产权也缩水了23年。因此,购房者在购买房子之前,一定要咨询项目的拿地时间,而不仅仅是交房时间。

山能德圣绿城品牌发布会 盛大举行



6月8日下午,山能德圣绿城品牌发布会在新城开元凤鸣山庄盛大举行,来自山能德圣与绿城以及逾百名业内人士共同见证了山能德圣绿城·玉兰花园项目的正式开启。山能德圣绿城·玉

兰花园集结了山能德圣与绿城两大实力品牌,山能德圣是鲁南最具实力房企,绿城则是中国高端物业营造专家,两者携手,联袂意义重大,充分发挥绿城的深耕精神与山能德圣扎根本土的各自优势,

始于高起点,倾力打造高品质。

绿城,源于江南杭州,23年来始终践行人文理想主义,秉承“真诚、善意、精致、完美”核心价值观,而今深耕100城,筑造400多座品质园区,并努力使建筑充满文化内涵,努力把每个楼盘筑造成城市的风景。倾心缔造了济南全运村、济南百合花园、济南玉兰花园、青岛深蓝中心等经典品牌项目。2017年,绿城传承匠心精神,首次落子枣庄,并将为枣庄带来开创性的经典产品、人性化的服务与高品质的人居体验,为枣庄筑就更多幸福人居。

山能德圣绿城·玉兰花园,集绿城23年营造之大成,以法式花园洋房为建筑型制,是枣庄弥足珍贵的低密高端作品。项目位居高铁站核心商圈,择址新城中央核心,周边众多商业配套环伺,紧邻主干道太行山路,5分钟便捷融入市中心。绿城精品与枣庄的相会,将与美好同步,与枣庄共进,在这片历史的沃土上书写新的传奇。