

“90后”  
买房  
全攻略

“90后”买房置业要量体裁衣

# 月供不宜超过 家庭收入一半

按揭买房,父母提供首付,自己每月还贷。这是当今“90后”解决婚房问题的主要途径,因为许多“90后”表示希望首套房一步到位,买个三室两厅的,这样算来即使父母提供了5成首付,他们需要担负的月供也相当不菲。因此,理财师建议“90后”买房要量体裁衣,月供不宜超过家庭收入的一半。

由于购买首套房时首付可以低至三成甚至两成,因此往往贷款数额较大。所以许多人在贷款买房时,一不小心背上了沉重的负担。

现在买房的“90后”,要么是即将结婚,要么刚结婚不久,对他们来说,以后用钱的地方很多。比

如生孩子、孩子的教育、买车等等,都是一些不小的开支,甚至会面临要做其它贷款的情况。把房贷月供控制在家庭月收入的一半以下有利于保障后续消费的灵活性。

所以理财师鼓励以减轻负担为原则,选择年限较长的贷款,并

且最好使用等额本息的还款方式。等额本息就是按揭贷款的本金总额与利息总额相加,然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人,每个月还给银行固定金额,但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。

以等额本息还款方式还房贷,借款人每月承担相同的款项有利于安排收支。适合收入处于稳定状态的人群。对刚毕业的“90后”来说,他们正处于事业的起步发展阶段,上升潜力大,做年限较长的等额本息贷款可以让每月的还款压力减小,从而让年轻人有更大的空

间去发展事业。

虽然二十年的还款周期看起来遥遥无期,但年轻人只要顶过了购房头几年的压力,随着事业的进一步发展,在购房十年甚至更短的时间内便可以选择提前还款,从而进一步减少利息的金额。

(宗禾)

买房实战前  
先学习专业术语

步入销售中心,这便开启了实战第一步。如何不让销售人员口中的专业术语把自己迷糊住,如何识别这些专业术语常用的“偷梁换柱”伎俩,以及辨清楼盘数据中的浮夸成分?下文将为读者罗列几个最常使用的专业名词,以供购房者在摩拳擦掌进入实战前做一番高效热身。

## 容积率

是指一个小区的总建筑面积与总用地面积的比值,这个比值越小,意味着小区容纳的建筑总量越少,人均用地面积越多,居住的舒适度就会越高。

提醒:

一个良好的居住小区,高层住宅容积率应不超过5,多层住宅应不超过2。对于开发来说,容积率决定着地价成本在房屋中占的比例,所以利用偷面积来在无法改变的容积率上做手脚已成惯用手段。

## 绿化率

规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。与之有关的概念还包括绿化覆盖率,是指绿化垂直投影面积之和与占地面积的百分比,因此,树的影子也可算入绿化覆盖率,所以绿化覆盖率有时能做到60%以上。

提醒:

我们常常可以听到销售人员在

介绍楼盘时,说小区绿化率高达60%或70%甚至更高,但购房者在小区实地调查时却发现其中的绿化水平相当一般,此时销售人员说的绿化率则是偷用了“绿化覆盖率”的概念来混淆购房者。因此,购房者如果要真正了解小区的绿化程度,除了要询问绿化覆盖率之外,还要了解规划绿化面积的大小。

## 诚意金

所谓的“认筹金”是开发商的一种营销手段,在收取“认筹金”的同时,对购房者许诺一定的优惠,刺激购房者的积极性。另外,凭此确定购房者选房的先后顺序,维护购房秩序。如果购房者没有选中理想的房

屋,开发商将把“认筹金”如数退还给购房者。

## 提醒:

具有预付款性质的费用有各种名目,与“认筹金”大同小异的还有“VIP卡”、“诚意金”、“会员卡”等等。记者获悉的一个案例是,当购房者递交数万元申请成为VIP后,这笔费用在选不到房源的情况下开发商也不予退还,并且还被开发商要求在楼盘项目的收费运动场所消耗这笔认筹金。所以购房者在交“认筹金”时,切记要问清这笔费用与定金的差异,另外,在对方财务开具收据时,也要留意对方是否将“认筹金收据”掉包为“定金收据”。

(宗禾)

开启后现代精装生活

# 来自泰安恒大城的精致潮流体验

有过置业经历的消费者都深知装修过程中的麻烦与烦心。自己毫无经验,却不得不处处亲身检验,加上市场上有不少装修公司装修质量低劣,一个不小心整套房子就没法入住。

现如今,精装房越来越受到购房者追捧,广大购房者已意识到精装房拎包即可入住,既省时,同时也省去了不少装修过程中的琐碎。种种迹象均表明,精装修将必定是泰安消费者今后的置业首选。

恒大集团以国际最高水准为标杆,推出了一系列高品质精装楼盘,价格上与毛坯房相差不过几万元,品质上却高出甚多。以泰安恒大城为例,每平米建筑成本比周边毛坯房高出一千元以上,价格却仅仅相差四五百元,更低价格、更高享受的购房梦想在这里得到实现。

## 精装,创造一种品位

用建筑来创造品位,是泰安恒大城的不变追求。考虑到市民的装修之难,恒大决心为泰城百姓创造

真正的精装生活,装修采用的全部材料都是国内外知名产品。泰安恒大城牺牲利润换取品质,只为给业主创造真正高品位的生活。

恒大集团,中国精品地产领导者,携十余年的精装住宅开发经验,以满屋名牌的国际9A精装体系,6000条施工标准的严格把控,让您在舒适之中体味优雅的奢华。

## 精装,成就一种潮流

业内人士指出,集约型一步装修到位的住宅是未来房产开发的方向:统一装修,可以节省一定

的材料费和人工费;有实力的开发商能提供有品质保证的精装修,减少了受不良装修商家蒙骗的可能;买毛坯房因各家装修时间不同,相互之间会长期产生装修干扰,而精装房就无此麻烦。

省时、省力、省心、省事,省钱,是人们对精装修房子的准确概括。泰安恒大城,5264元/平米的精装单价(周边毛坯房的价格已经开始渐渐逼近5000元/平米),使之受到全城热捧。

精装湖景美宅,成就泰城典范

泰安恒大城,潮流品质生活缔造者,开启您的后现代精装生活!恒大城的湖景美宅均为精装修,秉承恒大集团“9A精品战略”与6000余条精品施工标准,与海尔、摩恩、松下等国内外知名品牌形成战略合作联盟,倾力打造泰城首屈一指的精装修产品。90—139平方米的精品尊邸,超大楼间距,全明户型设计,部分270度观景飘窗,壮美湖景尽收眼底,精美园林一览无余。

(李丽)

花高层的钱,买别墅?

# 泰安惊现新“屋”种,120平米别墅全城热恋!

“别墅还有120平米,独门独院的?”“买49平米的房子能得90平米?”在最近的一次调查中,泰城市民宗先生一脸诧异。“你说别墅啊,怎么也得有好几百平米吧?如果是40、50平米的房子,就算送得再多,也达不到90平米吧?”另一位市民也持相同观点。

然而,就在前不久,一个名为泰山国际湿地公园·蓝岸3.3街院的地产项目即将在泰安楼市推出,而且该项目恰恰符合上述两种出人意料的特点。

又见“蓝岸”!低总价别墅圆你别墅梦

在泰山国际湿地公园首推产品——蓝岸别墅营销中心沙盘旁,置业顾问正在向一位女士介绍项目。“蓝岸别墅和蓝岸3.3街院都属于4000亩大盘——泰山国际湿地公园项目。蓝岸3.3街院是新推出的产品,全泰安都没有这样的房子。比如这个120平米的别墅,总价超值。而且每家有一层半的空间,都是独门独院独立入户,完全是别墅式的生活感受。”

旁边的女士对此很感兴趣,她说:“我们老板去年买了这儿的蓝岸别墅。这事儿我也知道,而且挺喜欢这边的环境,不过还是贵了一

些。前几天听老板说,这儿新出了种新别墅,比一般的别墅面积小,价格也是我能接受的,所以来看看。”

## LOFT也疯狂!120%高赠送挑战性价比极限

蓝岸3.3街院的主力产品共四层,刚才那位女士看中的别墅位于一至三层。位于顶层的是个大约49平米的LOFT。

置业顾问介绍:“这个LOFT您可以根据自己的需求分隔成两层空间。而且赠送面积非常大,买49平米的房子,最终得到的总面积能达到大概90平米。”

谈话间,另一个专程前来了解LOFT产品的意向购房者也加入了话题:“我来之前打听过很多地方了。这个LOFT的赠送面积全算下来,最高能到120%。这么值的房子哪儿去找!”

## 超级期待!业内盛赞蓝岸3.3街院创新

不仅如此,业内人士对该项目也十分期待。一位长期从事房地产的业内人士,在他看来,蓝岸3.3街院的建筑与现有房型都有显著不同。项目创造性地实现了复式户型与别墅的“联姻”,保持与发扬了复式户型的“两低”(低面积、低总价)、“两高”(高赠送比、高性价比),并融合了别墅的“两感”(舒适感与私密感),是集两种产品优势于一身的全新产品类型,市场前景看好。

尽管蓝岸3.3街院的正式面市日期尚未最终敲定,但从采访来看,这种新产品对消费者的确有不小的吸引力。另据置业顾问介绍,拥有泰安首个高尔夫果岭的园林示范区二期也将于近日开放。可以预见,泰安前所未有的高性价比创新产品,和同样是填补泰安空白的高雅运动,都将为泰安人带来重磅惊喜。

(李诚春)