



新政下,梯度置业成本高

首次置业宜做长远打算

专刊见习记者 宋振东 实习生 平媛

面对今天房价居高不下的市场,年轻人置业宜考虑长远,以满足未来多年实际需求为前提,理性消费、长期持有、自住为主、兼顾投资。虽然现在压力大,但省了日后换房的麻烦。



首次置业,是一次性买个大房子还是先买个小房子等到有更多积蓄时再换套大房子,已经成为许多首次置业者买房时所思考的问题。

买大还是买小

“现在买小户型固然压力小,但考虑到以后孩子出生、和父母同住等问题,长远考虑还是决定买个大户型。”范先生是烟台大学的老师,看中了市区一套80平方米的房子打算作为新房,想等到条件成熟时再换大房子。还没定下是否购买,国家就出台了“二套房首付五成”的调控政策,范先生不得不改变买房计划。

“衡量了很长的时间,我终于决定买套大点的房子。本来决定买个小户型

但考虑到几年后又得换房,而且二套房贷让换房成本更加高昂,所以准备一步到位购买一套三居室的大户型,以免今后换房时支付更多费用。”在电信公司工作的张先生说。

梯度置业成本高

毕业已经工作的小倪近期决定结束租房生活改而买房。“算来算去,还是觉得直接买个大点的更划算。”芝罘区东沟路华润房产的蒋萍经理给记者算了一笔账:以一套市区普通住房为例,贷款60万、20年等额本息还款为例,政策后按照首套房贷8.5折计算,每月需还款4104.15元。而购买二套房以贷款60万、20年等额本息还款为例,政策后按照二套房贷1.1倍计算,每月需还款

4662.24元。

连番新政之后,这些昔日的刚需族发现当初的梯度置业想法并不明智。首先,房贷政策不断出台,高首付、高利率等使置换成本大增;其次,房价近几年不断上涨,先买小的,可能就换不起大的了。

超前消费不可取

凤凰山庄的置业顾问刘冬认为,买房子是一种长期投资,如果经济条件允许的话,最好还是一步到位,买个大点的房子,可以省却很多麻烦。当然,购买房子还是要量力而为,考虑自己的经济实力。

总而言之,买房子要做长远打算,但提倡考虑长远并不等于鼓励超前消费,两者之间存在一个“度”的差异和本质区别。



置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日烟台《楼市》每周三帮您解答。

交房时房屋需要维修 能否要求赔偿

■读者来电:

2009年11月,我与某房地产开发商签订了《商品房买卖合同》。合同约定开发商于2010年5月1日前交付房屋,交付条件为房地产开发商依法取得竣工验收备案登记证。同时约定,如开发商逾期交房,则按同期银行贷款利率向支付逾期交房违约金。2010年4月25日,开发商取得了竣工验收备案登记证,并书面通知接房。在接房过程中,我发现房屋存在墙面剥落、门窗材质低劣等质量问题,并以此拒绝接房。2010年7月20日开发商维修完毕后将房屋交付。我要求房地产开发商承担2010年5月1日至2010年7月20日逾期交付房屋的违约金。我应该如何维护自己的合法权益?

■律师说法

那么,业主在遇到房屋确实存有墙面剥落、门窗材质低劣等质量问题需要维修时,又该如何维护自己的权益呢?业主应当积极配合房地产开发商办理房屋交接手续,但应在交接手续中载明房屋存在的质量问题,并可以依据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条第二款“交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”以及房屋买卖合同中的有关开发商的“保修责任”条款,向开发商提出维修、更换、赔偿等主张。

(山东平和律师事务所 孙法鹏 律师)



精品二手房源推荐

(网址: <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积(㎡)	装修	价格(万元)
芝罘区	二马路	3-2	98	中装	83
	惠安小区	2-1	63.1	毛坯	42.8
	金沟寨	3-2	130+80	精装	145
	金沟寨	3-2	154.93	中装	143.8
	金沟寨	2-2	64.96	简装	58
	金沟寨	2-2	75.36	中装	76
	四马路进德	2-1	68.39	中装	66.8
	四眼桥	4-3	145	中装	74.5
	大海阳	3-2	86	中装	60
	东风里	1-1	29.8	中装	25
	白石路	3-1	71	简装	42.5
	文化路	2-1	43	简装	29
	新兴街	3-1	62.5	简装	36
	翡翠路	1-1	87.56	中装	26.5
	文化路	1-1	41.3	简装	31.5
	文化路	3-1	54.3	简装	41.8
	金沟寨小区	3-2	137	中装	132
	金沟寨小区	3-2	181	毛坯	132
	天鸿凯旋城	4-2	200.93	中装	256
	桃花街	3-2	85	简装	67
	上夼东路	3-2	70	简装	50.8
	世秀小区	3-2	88.4	中装	65
	福莱花苑	3-2	120.81	中装	100
	上夼西路	2-1	85	中装	53
	桦林小区	3-1	89.55	精装	51.8
	上曲家	2-2	73.01	毛坯	45
	惠安小区	3-2	86.22	精装	64
	蓬莱花园	2-2	72.5	中装	44.5
	中桦家苑	2-2	82.1	精装	64
	南尧小区	2-1	67.07	精装	42.5
	中拓假日	2-1	80	毛坯	39
	桦林小区	2-1	76.6	毛坯	46.7
	辛庄街	3-1	67.67	中装	42.5
	周乐街	2-1	57.32	精装	60
	四马路	3-2	111	精装	120
	南沟街	3-2	86	精装	96
	洪玉里	3-1	80	简装	75
	南大街	3-2	93	中装	75
	华信家园	2-1	68.83	毛坯	50
	上夼西路	1-1	37.5	中装	27.5

区县	楼盘名称	户型	面积(㎡)	装修	价格(万元)
莱山区	天合城	1-1	42.3	精装	34
	澳柯玛	2-2	83	简装	53.5
	万光府前花园	3-2	112	毛坯	72.5
	四季花城	3-2	101	精装	75
	万光府前花园	2-2	92.6	毛坯	57.7
	绿色家园	1-1	43.28	中装	33
	绿色家园	1-1	43.6	中装	33
	曹家花园	2-1	69.7	中装	52
	万光府前花园	3-2	114	毛坯	76
	德尚世家	3-2	127	毛坯	75
	晨光小区	2-2	72+50	中装	53
	河东小区	3-2	88.7	中装	56.5
	富明路	2-2	72.03	中装	43.5
	海天名人	4-2	205	毛坯	206
	绿色家园青庭	2-1	72	毛坯	39.8
	天合城	2-2	96	毛坯	60
	孙家滩	3-2	86.64	毛坯	52.5
	绿色家园	3-2	117	精装	75
	天合城	2-2	97	精装	77
	凤凰新区	3-2	97	毛坯	68
	绿色家园	2-2	87	简装	56
	凤凰小区	3-2	98	精装	69
	天合城	3-2	118	精装	82
	大庄小区	3-2	81.6	简装	55
	晨光小区	2-2	75	精装	50.5
	初家小区	3-1	79	中装	50
	马山寨	2-2	94	毛坯	76
	四季花城	2-2	82	毛坯	68
	四季花城	3-2	135	毛坯	88
	南山世纪华府	2-2	105.6	毛坯	80
	凤凰新区	3-2	143	毛坯	90
	黄海明珠山庄	4-2	180	毛坯	160
	安居花园	2-2	96	中装	75
	四季花城顶	4-2	146	毛坯	78
	四季花城顶	5-3	230	毛坯	150
	合城	2-2	93	毛坯	74
	河东小区	3-2	137	简装	76
	康乐宫	3-2	122	简装	97
	四季花城	2-2	73	毛坯	51
	茂源碧海山庄	3-2	122	毛坯	126

区县	楼盘名称	户型	面积(㎡)	装修	价格(万元)
福山区	河滨小区	3-2	84	精装	43.8
	南山医院附近	2-1	71	简装	34.5
	福祥新苑	2-2	64	中装	28.8
	星河城	3-2	119	毛坯	53
	银河名都	3-1	108	精装	58
	福水苑	3-1	88	简装	35
	康庄小区	2-1	54.5	精装	25
	美航花园	1-1	55	精装	23.5
	水清木华	3-2	107	毛坯	45
	福利莱小区	2-1	55	精装	30
	三联小区	3-1	82	中装	37.5
	河滨小区	3-1	86	中装	40
	环宇小区	3-2	84	精装	15
	富豪花园	2-2	82	精装	42.8
	德胜凯旋花园	2-1	52	毛坯	21
	县府街	2-2	60	精装	33.5
	星河城	3-2	94	毛坯	43
	百旺花园	1-1	37	精装	17.8
	富豪花园	3-2	106	精装	44.5
	富豪五期	3-2	90	毛坯	47
	香逸中央	2-2	82	毛坯	42
	永乐小区	2-2	63	中装	35
	富豪新天地	3-2	90	毛坯	52
	富豪花园	3-2	81	精装	42.8
	月光怡景	2-1	66	简装	26.5
	曙光名座	1-1	40	简装	13.8
	振华附近	2-2	79	精装	37.5
	福海阳光	1-1	36	简装	13.5
	积金山小区	2-2	95	精装	45
	映雪佳苑	3-2	116.4	毛坯	51
	北二路	2-2	80	中装	39
	北三路	2-1	66	精装	28.5
	仁隆花园	2-1	61	简装	26
	福海路	3-2	95	毛坯	35
	福祥新苑	2-2	53	精装	28
	月光心境	2-2	66	精装	30