

●房产焦点

首批房奴解套悔事也不少

本世纪伊始到2003年前后,国内迎来了第一波房贷高潮。由于当时住房贷款期限基本以10年到15年居多,因此近期首批“房奴”密集进入还清贷款期,翻身成为“高帅富”。一时间,百般滋味在心头,不少老房奴在享受着无债一身轻的同时,更多地被“买少了”、“买小了”等各种后悔煎熬。新房奴以及还未成为房奴的“无房族”则有说不完的“羡慕妒忌恨”。

“房奴的黄金时代早已结束。”有业内人士指出,首批房奴的幸运难以复制,今年房价最低的“窗口期”已过,且未来银行宽松政策不再出现。

首批房奴集中“解套”

十多年前随着福利分房全面叫停和各银行大力推广房贷业务,国内出现了第一波贷款购买商品房的浪潮。据悉,当时房屋总价多在10万元到30万元之间,市民贷款额度多在20万元以下,每个月还款也就在1000元左右。

目前,首批房贷族正迎来还清房贷的日子。记者了解到,贷款期在10年的目前已基本全部还清贷款,当年办理15至20年期限贷款的市民,大多数也都早已具备了提前还贷的能力,所以许多人都办理了提前还款手续。

在新房奴和无房族的眼中,首批房奴无疑最值得羡慕,“当初买在山脚下,如今却站上了山顶”。然而,身为首批房奴的蔡先生却“吐槽”：“我一点没觉得自己赚了,房价涨了又如何?卖出去还能住在哪?”他认为,自己充其量是比较幸运,解决了居住问题。

蔡先生同时承认,这种幸运偶然性占了九成,难以复制。

有业内人士认为,在当下高房价时代,首批房奴尤其是对购房用于自住的业主来说,难以得到真正意义上的解脱。

一方面,只要没有最终套现,房价的飙升并不意味着财富增长;另一方面,一旦得以套现则面临着再度购房,而在如今高房价泡沫之下,要换房“升级”,只能选择再次踏上房奴的征途。

首批房奴“三大悔”

第一悔:钱还早了

在贸易公司工作的李先生表示,自己在20世纪90年代末购买的房子,当年办理的是15年期限贷款,每月只需还1000多元。看到银行开始加息后,早些年就提前还清了全部贷款。

然而现在他却对当初的决定后悔不迭。“当时哪能想到以后还会限购?”



资料图

他感慨,如果能再选择一次,绝对不会提前还贷,而是拿着钱去多买一套房子投资。

第二悔:款贷少了

张女士告诉记者,2002年她从农业银行贷了42万元,以总价60万元买下的房子,每月还款3400多元。“当时向银行贷款买房是新鲜事,身边的亲友都觉得我胆子太大了,因为要给银行的利息太高了。”

她回忆,刚开始还贷的日子确过得紧紧巴巴,但不知不觉就熬过来了。

如今,她最后悔当时胆子没有再大些,“要是当时敢多贷些款,就可以买套更大的房子。”

现在的房价如果要换房,只是奢望了”。

第三悔:房买少了

去年刚还清贷款的罗女士,并没有感到预期的喜悦,甚至有些沮丧。“我儿子明年大学毕业,过几年就要成家立业,那时候房价估计也不便宜。买房投资不敢想,但当时如果咬咬牙,早点为儿子多买一套应该没问题的。”

罗女士无奈地表示,虽然自家房子在账面上增值了近两倍,却无法享受到实际利好。“以后等孩子要买房,现在住的房子肯定要再卖出去,我们一家又要重新当房奴。”

保利为“幸福一家人”颁奖

□专刊记者 路艳

11月17日,记者来到保利售楼处,现场一片暖意融融的景象。售楼小姐将一杯杯热茶送到老人手中,有调皮的孩子围着沙盘捉迷藏,有年轻的夫妇饶有兴趣跟随工作人员去参观样板间。

此次举办的“幸福一家人”摄影评选活动为期一个半月,市民踊跃参与,将自家的幸福瞬间“晒”出来。主办方经过精心筛选最终产生了一、二、三等奖。营销总监李强说:“非常感谢大家对保利摄影大赛的支持,我们看到的每一张照片都洋溢着幸福与快乐,将不负众望继续做好文化地产的领航者,举

办更多的活动丰富烟台市民的生活。”

获奖得主手捧Ipad与保利工作人员合影留念,获奖者对记者说道:“这次能够得到一等奖有点意外,参加时是抱着重在参与的心态,看到自己的作品能够获奖,感到很高兴。以后会继续关注参加保利举办的活动,亲身感受到了这里的服务,更多的了解楼盘的信息与品质,印象特别好。”

筑造文化人居,在2012年,保利置业开创行业先河,制订了“五好”保利标准:好品质、好景观、好圈层、好教育、好服务,并将其作为准则,应用到旗下所有的开发项目。践行文化活动,秉承发扬文化筑家的开发



保利活动现场

理念,同时立足于全国范围,开展一系列保利文化年的活动,

以文化、艺术、历史为载体,传递公司人文地产的理念。

●置业高招

购房时该如何议价

在目前的市场胶着期,作为购房人来说,如何在与业主的讨价还价中占得先机呢?目前也并非每一位购房人都能顺利地通过与业主的“斗智斗勇”中把房价砍下来的。要想拿到更大的优惠,需要广大购房人做好功课。

心态平稳

购房人恐慌着急的心态,看一次房就想抢购的兴奋,非常不利于在与业主的讨价还价中占得先机。心态一定要平稳,多与业主谈判几次,不要表现的过于急躁。

发现缺点

再好的房子,都有缺陷!在购房前,购房人一定要自己,或者在中介陪同下对房屋所在的社区,房屋本身,及所有房屋设施做充分的了解,现场看房时不要只看到房屋的优点,更应充分发现房屋的缺点。比如社区环境、物业质量、设备损耗情况、房屋前后景观视野、邻居情况等各个方面都尽量挑些毛病,这些房屋的硬伤恰恰是你在与业主谈判时压低房价的最

珍贵的筹码。

打探均价

在购房前,购房人一定要对所在社区近一年来的房价走势做些了解,对社区同类户型的成交均价做到心中有数,这样才能在与业主谈判时有一个明确的价位目标,切记盲目谈判。此外,目前的优质房源肯定不会仅有你一个买家,在你与房东谈判时,也尽可能想办法知晓其他“竞争对手”的情况,比如其他购房人的报价情况、紧迫度等,不要一味的追求低价而失去心仪的好房子。

小账细算

购房者如果在与房东谈判房价时,实在没有办法让房东再便宜了,那么可以考虑要求房东来承担一部分这些费用,小账不可不细算,这些杂七杂八的交易费用通常也需要花去几千上万元,如果房东愿意承担一部分,也能使你购买房屋的总价格有所下降,毕竟是能省一点算一点。

购房人在面对业主时要想顺利的砍价,就要做好功课,对房、对人、对费用都要做到心中有数,这样才能在砍价时占得优势。提醒广大购房人砍价一定要适可而止,不能太贪,砍价时要根据房屋的实际制定砍价策略,不要为了一味地杀价而错过了好机会。

微楼市

一周微博语录

话题一:

奢侈的浪费:

北京四环上千套经适房空置

在这个早在2000年前后就陆续建成的大型社区中,却有几栋楼看上去有些不太一样,大部分住宅没有装修,由于风雨侵蚀,空调架上锈迹斑斑。在灯火通明的夜晚,这里却是黑乎乎一片,芍药居北里的几千套闲置房源就这样成为神秘的“空置楼盘”。

@张宏博ASUS:经适房的标准条条框框太多了没有实际意义。

@一个人:肯定有房主了,只不过房主有的是房。

话题二:

网购VS传统商业地产

“到你那儿试完了,再去天猫买不叫体验?”顾客体验能否成为商铺对抗电商的法门,仍在争论中,但可确定的是,在刚过去的“双十一”,仅淘宝与天猫就创造了单日近两百亿的销售,在马云看来,这不是电商公司间的决斗,而是电商与传统商业地产之间的决斗。

@乌侠会飞:电商对市场的掌控能力是有限的,电商与传统商业各自有不足,两者的恰当结合将是未来的趋势!

@商业地产谢811:寒冬即将来临,很多人尚未意识到。

话题三:

调查:

七成受访者坚持“先房后婚”

日前,零点调研调查显示,67%的受访者坚持“先买房,后结婚”。但从实际情况来看,已婚族中只有57.9%的人婚前购买婚房。在已购婚房群体中,北上广深四地中,平均房价与夫妻双方的收入比已达15.3,而国际公认可接受的房价收入比约为4-6。

@白羊syu:现在买房时为了落户,有了常住户口才能结婚。这是因为人才市场集体户的限制。

@5x曦:先房后恋爱才最保险。

微“八卦”

为办贷款跑两个多月
开4张婚姻证明

《城市信报》一位记者8月份买房,办了两个多月,到现在贷款还没办下来。期间,光婚姻登记处就得去3趟,开4张婚姻证明;银行去5次,公积金管理中心去4次,房地产交易中心去2次,其中各流程需要的盖章更是非常之多。

@helendu126:这个流程适用于:首套一手房,商业加公积金贷款型购房。

@胖胖的旺角Jocelyn:深有感触!各种纷繁复杂,只因为组合贷款买房。

(以上评论不代表本报观点)



发布