

买房养老要考虑未来投入和物业租金的稳定性,专家建议:

选择商业繁华区置“养老”房

中金公司首席经济学家哈继铭解读美国、日本、法国、英国、加拿大和中国六个国家的居民财富分解状况指出,“对比2007年几个国家的居民财富分解,会发现由于社保、教育、医疗等公共保障的不足,间接推高了房地产的刚性需求”。买房养老已经是很多中国人的共识,但是怎样买房,买什么样的房才能实现“养老”的功能呢?

尽可能降低未来投入

若买房的目的是为养老,那么就不能以现在的收入状况来进行衡量,还是以自己老年可能会出现经济状况设身处地地做个规划比较实用,最主要考虑的就是供款能力。

年纪大时,通常收入会与日俱减,抗风险能力很弱。所以即使现在多投资,也要尽可能减少那时的投入。

买房养老每月的还款上限

基本以当下的租金为准,如果一个物业首付四成之后可以实现以租抵供,那么基本就可以把它纳入养老物业的范畴。

选择租金稳定的物业

养老物业的租金回报追求两个目标,首要的是稳,其次当然越高越好。在两者实在不能兼得的情况下,舍“高”求“稳”,对于养老物业而言,租金稳定带来的收益可预测性是最重要的。

针对这两个标准,建议首先

要选择商业繁华区域,以靠近市中心或者区域中心为宜。通常越靠近商业区的地方,租赁市场也越活跃。而且越靠近成熟的中心区,土地供应量也非常稀缺,不会因为周边突然多出很多新盘,造成租金大幅下降。

经验不足远离商用物业

当然,如果经济实力再强些,可以谨慎选择购入少量的商用物业作为资产配置的一种,毕竟商用物业的租金回报

率较之住宅物业还是会高一些,但前提是对于如何选择和投资此类物业有所了解。对此一无所知的投资者,还是建议远离商用物业。

毕竟作为养老物业进行投资,租金不稳定是最大的忌讳。街铺也好,社区铺也好,有时候只是门前交通情况的一点调整,都会对未来的租金产生很大的影响。而写字楼则会随着经济的景气状况有较大的波动。

(宗和)

城镇化脚步加快

房价差距缩小

城镇化是今年房地产行业的热门话题之一,不少专家称城镇化过程中虽然中心区与郊区之间的房价差距会进一步缩小,但中心区的房价并不会下降。

广州社会科学院高级研究员彭澎表示,城镇化最理想的状态,除了解决农村人的户口问题,还要解决农村人在城市中的生活问题;另一方面,城里人也可以到农村去开发农场,做农场主。他认为,新型城镇化不是单一的城镇化,它还涉及到一个城市群的概念,现在由于交通配套的完善,通过轨道交通,城际之间可以形成很好的衔接;另一方面,远程办公也已经越来越普及。到了城镇化的后期,可能还会出现一个现象——郊区化,在中心城区发展到特别拥堵的时候,郊区因空气好,居住舒适,会吸引部分人到郊区居住。

对于城镇化对郊区和中心城区房价的影响,彭澎认为,城镇化对郊区的影响必然大过中心城区,但目前,城镇化还没有达到一定的水平,因此中心城区的房价还会比较坚挺,毕竟公共资源,比如教育、医疗等资源集中在中心城区。

华南城市研究院副院长谈锦钊也认为,在城镇化发展到一定阶段之后,中心区与郊区之间的房价差距会进一步缩小,但中心区房价并不会降。

(欣欣)

一线城市库存减少 市场依然供不应求

中原地产研究中心统计数据显示,全国主要的一、二线城市中,截至6月初的住宅库存为171.73万套,相比年初的180万套下降了4.6%。其中去库存最快的城市为北京,从年初的8万套下降到了目前的6.3万套。

从整体市场来看,市场依然处于供不应求状态,特别是在一、二线城市,这也导致了房价在一、二线城市继续上涨。之所以出现这样的现象,中原地产市场研究部总监张大伟从四方面向记者分析了原因。

首先,中国房地产市场已经不存在绝对意义上的供需紧张。国家统计局数据显示,截至4月份,全国在建的住宅面积超过了36亿平方米。虽然其中很大部分是已经售出的期房,但都是未入住的房源,这部分后期供应面积按照人均30平方米计算,可以满足1.2亿人口居住。

其次,“需求不均衡、供给不均衡、存量不均衡”是目前房地产市场的主要特征。一、二线城市由于集聚了相对较多的经济资源,导致人口过度集中,新增需求持续上涨。

第三,“国五条”落地后,一、二线城市库存下降的速度有所放缓,信贷的逐步收紧,整体市场的成交量出现调整。房价虽然依然维持上涨的趋势,但涨幅明显放缓。

第四,房地产的城镇化速度已经明显超过经济城镇化速度。国家统计局局长马建堂指出,2012年中国城镇化率比上年提高了1.3个百分点,达到了52.6%。而如果按照中国人口总计13亿估算,在建房屋如果都入住新增农村人口的话,可以直接提高城市化率10个百分点。

(井济)

想营造舒适生活,噪音、有害气体、光污染等不可忽略

买房应远离四大污染源

大多数人购房时比较关注户型、房价等因素,其实还有一些细节方面,比如所买房周边的噪音污染、有害气体污染、光污染以及电磁污染等污染源因素也不可忽略,因为这关系到日后居住的舒适程度。



噪音污染困扰生活

据了解,市中心最为常见的是噪音污染,也更容易被人忽视。噪音污染比较常见的是交通繁忙的马路或者高架桥。一般情况下,高架桥上车辆通行最为频繁,车流形成的

嘈杂声远非一般人能承受得了。此外,小区地下车库出入口、学校操场、水泵房以及快餐店等,也都或多或少存在这种情况,购房时尽量避开此类区域。

有害气体影响健康

散发有害气体的地方也是人们不愿靠近的地方,因此购房者在购房考察时应注意。

据了解,现在人们比较关心的是住房不要靠近有害气体污染源,如化工厂等。同样的道理,如果靠近垃圾堆放场所等,其散发出来的气味也让人难以承受,因此应避免为上

策。还有就是远离餐馆的油烟排放口,这种气体也会影响到居住。对于高架桥而言,除了前面提到的噪音污染之外,有害气体污染也有份。因为车辆比较集中的缘故,高架桥附近汽车尾气的排放量远高于其他地方,有害气体严重影响到人们的身体健康。

光污染令人心神不宁

光污染虽然不多见,但如果不注意,也会给生活造成不便。目前比较常见的光污染源主要

是广告灯箱和路灯。如果窗前有广告灯箱,夜幕降临之时,灯箱发出的变幻不定的光线会使得

人心神不宁,特别是一些闪烁而刺眼的灯光,更加让人无法忍受。路灯的亮度很高,如果距离路灯太近也不是一件好事。

电磁污染存健康隐患

有业内人士建议,住房还要尽量远离变电站或者高压线。从目前来看,电磁污染已引起人们的充分重视,而如果购买了靠近有电磁污染源的地方,这显然对人们的健康存在着很大的隐患,让人无法安心居住。对居民小区

还有就是避免靠近有玻璃幕墙的办公大楼,因为玻璃幕墙会反射阳光,非常刺眼,大白天还要拉上窗帘,这种居家方式实在是让人难以接受。

而言,目前能够直接形成电磁污染的有变电站等,因此购房者在考察时一定要看看是不是靠近变电站。

此外还有就是不要太过靠近高压电线,如果靠得太近,也无法避免受影响。(辛郎)

