

## 注重策略与技巧,月薪五千照样买得起房

# 工薪族应树立“梯度消费”观念

对于拿着工资买房的小白领,月薪多少才能买房?房价节节攀升,买房越来越难,但并不表示月薪五千的普通工薪族买不起房,只要你要有足够的恒心和买房技巧与策略,照样买得起房。

### 买房策略: 开源节流

普通工薪族应该对每月的花销做记录,建议在记录流水账之外,每月末再做一项统计工作,即对水电费、伙食费、水果费、服装费、化妆费等开支项目分类汇总,和自己的规划进行对比,统计几个月之后,可以看出自己多支出的项目到底是什么,是不是应该避免的浪费,在以后的消费中要提醒自己注意,一定要控制住消费欲望,能省则省。具体的细节有三个小建议:

1、攒起温暖小窝:如果你有一笔钱,不要去买时尚的消费品,而要攒起来,直到够买一套房。

2、要习惯刷公交车卡,不要习惯刷信用卡;钱是挣出来的,更是存出来的。

3、不为面子花钱:不要为了撑面子就大手大脚乱花钱,真正的朋友和爱人是能理解你的处境的。

除以上建议外,还可以从“开源”上改善财务状况。一方面在工作上有所起色,争取更高的工资,另一方面可以利用做销售的优势,用业余时间进行创收。对于普通工薪一族而言,虽然收入不多,但只要经合理安排,我相信买房会离我们越来越接近。



市民在认真观看桓台橡树·玫瑰城精美。 本报记者 王鸿哲 摄

### 买房技巧:量力而行

一套80平方米左右的房子,在目前市场上至少需要30多万元。这对于一般的工薪阶层而言,压力可想而知。因此,工薪族买房的技巧就是“量力而行”。

1、买房前做足功课很重要,尽量要找到适合自己的楼盘。对于选房,青年人应该有一个长远的眼光,将目光更多地集结到交通较完善的楼盘中。

2、买房置业是一笔巨大的开销,特别是对处在事业起步阶段的年轻人来说,即便已经拥有一定的经济实力,贷款买房前也要慎重衡量自身的还款能力。对于购房者来说,想要在贷款购房的同时保证生活质量,其月供额度同样需要依照这一指标,即月供不宜超过收入的一半。

3、买什么样的房子,应根据自身需求、自身能力来定。购房者应树立起“梯度消费”的观念。即可

以先租后买,先买旧后买新,先买小后买大,先买普通后买高档的购房理念。

对于普通工薪一族来说,看中了一处好房子,经济能力又完全许可,那就要不要犹豫,要果断出手。如果囊中羞涩,那就要慎重了。购买房子的过程当中,挑选适合自己需求和经济水平的房子是基本准则,不要认为“房子”就是“面子”,否则将面临买不起的尴尬。

### 春季优惠多 买房正当时

买房几乎是每个人都要做的事,然而房地产入门并不易,而对于新手来说,开发商或售楼小姐的几句话就可能让你买了房后吃亏不已,这是任何购房者都不愿看到的,因此,买房前做好准备是十分必要的。

#### 春季前后买房 考察时间充裕

春节前后是工程的重要节点,开发商的资金要求量比较大,所以此时会出台一些以价换量的优惠政策,很多楼盘会在此期间释放较大优惠,对购房者而言,此时购房正当其时。

从目前的房地产发展趋势来看,房价还是有上涨空间,还会平缓上涨。部分购房者观望楼市,希望房地产市场的价格能够降下去,就目前的情况来看,这种可能性不大。钢筋等建材价格在涨,地价在涨,人工工资在涨,因此,房价短期内很难降低,出手越早,就越划算。

春节前后,不少有结婚计划的年轻人又开始构筑属于自己的“温馨小屋”。对于已有结婚计划的年轻人来说,这期间也不失为一个买房的好时机,既可以拿到较低的优惠,又能趁此机会向心上人求婚,真是喜上加喜。

而且此期间考察和考虑的时间也会比较充裕,下决定也没那么仓促。另一方面,如果真心在这期间买房,家人会比平时更容易聚在一起看楼选房,而且全家人的意见绝对比个人意见更立体、更全面。有了全家人一起作参谋,相信买房子时会更加理性。

#### 合理选择户型 注意“动静”分区

选择户型的第一步是确定居室,这与个人的经济承受能力和购房的目的有关系,这里我们主要从居住和比较经济的角度来说:

个人买房最好选择一居,经济实力强一点的可以选择小两居。两口之家的年轻人最好选择两居,如经济条件较差,也可以选择大一居。三口之家最好选择三居,三居室的调整性能相对要差一些,但要考虑居住的长期性,尽量是一步到位比较经济。

确定居室之后的第二步就是考虑各个功能的房间配置是否合理。

“动静”分区。动区是指活动比较多的区域。静区包括主卧室、书房、儿童卧室等,私密性较强。客厅应该开敞、明亮,面积最小不要小于14平方米,三口之家25平方米较为合适,太大也不合适,经济上不合理,而且过大容易失去温馨感、亲和感。卧室应该注重私密性,与动区避免相互干扰,主卧室面积不应小于12平方米,16平方米较为合适。卧室之间尽量相对独立,否则生活会非常不便。



## 合理利用公积金让还贷更轻松

### 手头有多余资金,可提前还房贷

如果选择按揭买房,你将需要为此支付高额的利息,二三十年期间,你支付的利息总额甚至可以再买一套房子,这是大部分人考虑提前还房贷的初衷。那么,如果你手头有多余资金,到底适不适合提前还房贷呢?如果提前还贷需要注意哪些事项?

### 一般三种情况不建议提前还贷

如果你正享受着公积金贷款或7折利率,那么不必急于还款。因为目前7折的5年期贷款利率低于5年期存款利率,即使是把这些钱存入银行,收益也要比提前还贷合适。如果提前还贷后再贷款购房,你就绝对不可能借到这么便宜的钱了。

如果你选择的是商贷和公

积金构成的组合贷款,提前还房贷一定要先还商贷。由于公积金贷款含政策性补贴的成分,所以,贷款利率比商贷低不少。

做生意的买卖人,手里需要更多的流动资金,如果投资回报率高于贷款利率,则没有必要选择提前还贷。

### 两类贷款人可考虑提前还款

目前还处于还款初期和执行上浮利率的贷款人可以考虑提前还房贷。还贷初期的朋友,在贷款的前几年,本金基数大,利息相应也高,如果手头有闲置资金,又没有较好的投资方向,提前还贷也是一个不错的选择。

执行上浮利率的贷款人,由于执行上浮利率已经较高,所以如果此类贷款人有能力一次还清贷款,相对会比较划算。

明确是否提前还款后,购房者就要考虑如何按揭贷款了。当前有两种按揭贷款方式:等额本息还款法和等额本金还款法。

前者每月以相等的金额偿还贷款本金和利息,虽然每月还的额度一样,但在早期还款中大部分为利息,后期还款中大部分为本金。

后者每月以相等的额度偿还贷款本金,由于利息随着本金逐月递减,每月总的还款额亦逐月递减。在贷款时间相同的条件下,等额本息还款法所要支付的利息高于等额本金还款法。

在两种按揭贷款方式中,还款初期都可以提前还款,这样支付的利息更少。如果还款期已到中期,利息已经减少,提前还款则没有太大意义。可以考虑其他投资渠道。



### 决定提前还款有三种方式可选

如果你决定提前还款,不妨先到办理按揭贷款的银行去咨询和提前预约,不同的银行对提前还贷有着不同的规定。一般而言,在借款期内,贷款发放满一年以后,经银行同意,借款人可书面申请提前归还部分或全部贷款。有的银行还规定提前还款需要交纳1%的罚息。

提前还贷有三种方式可以选:

第一种,全部提前还

款,即客户将剩余的全部贷款一次性还清(不用还利息,但已付的利息不退)。

第二种,部分提前还款,剩余的贷款保持每月还款额不变,将还款期限缩短(节省利息较多)。

第三种,部分提前还款,将剩余的贷款每月还款额减少,保持还款期限不变(减小月供负担,但节省程度低于第二种)。以上关于房贷一些方法和注意事项,希望对购房的你有用。