

又是一年毕业时 楼市迎来置业青春期

专刊记者 刘杭慧

又是一年毕业季,众多学生即将离开象牙塔。初入社会的大学生们,除了面临严峻的就业形势要花心思找工作,买房还是租房也成了不少大学生在思考的问题,而对于开发商而言,毕业季的到来,学生客群已经成为了不可替代的一部分群体,针对毕业生,开发商也为他们准备了毕业生置业青春期,零首付,低首付都成为了吸引大学生买房的有利因素。

买房族:早买早省钱

记者最近在港城几个楼盘踩盘时发现,越来越多的年轻人加入了买房的“大军”,毕业买房的现象也时有出现,不少毕业生都是在家长的陪同下看房。

“早买也是买,晚买也是买,与其交几年房租钱不如提前还贷。现在楼市价格已经有所上扬,按照这个形势,过几年价格没准又会上涨,那时候买房压力更大。”毕业生小鲍表

示,趁着房价目前还没有大的回升。

记者在走访时发现,港城不少楼盘现在正在推出“置业青春期”的活动,位于牟平的建源山海龙城则推出了零首付活动,位于鲁东大学校园里的伴山壹号也推出了“首付一成抢注鲁大学区”的活动,不少开发商也都相继推出了针对刚毕业学生的优惠政策。在伴山壹号售楼处内,置业顾问告诉记者,学生已经逐渐成为买房大军中不可忽略的一部分群体,不少家长都在提前为孩子谋人生大事,只为让孩子在城市里有个稳定的家。

租房族:先立业再考虑

近日,记者就此采访了数位今年的大学毕业生,买房的心愿人人有,但面对现实,大多数人还是选择先租房居住。

“才毕业,工作还不稳定,收入也比较低。”烟台大学的毕业生小许告诉记者,自己现在已经在莱山区某公司上班,不过月收

人才2000多元。他算了一下,如果在莱山区买一套80平方米左右的房子,即使父母帮忙交了首付款,月供也差不多要2000元,压力比较大。“如果买了房,每月吃饭、坐车等生活开支都会有问题。”

这一观点也得到了其他一些毕业生的认同。山东工商学院的毕业生小崔家里条件还比较宽裕,家里看她选择在烟台工作,打算给她买一个小户型房屋,不过她拒绝了,最后选择了租住在工作单位比较近的小区。“一毕业就买房,把父母和自己都弄得紧巴巴的没必要,还不如先奋斗,等工作稳定了,有了一些积蓄再买。”

建议:做“毕房族”不要急于决定

虽然对于是否一毕业就买房各有各的想法,但业内人士建议,买房或租房都要根据自己的实际情况来决定。

如果选择买房,不要急于一时下决定,要综合各方面因素考虑,比如,工作、情感稳定情况,



未来发展方向。最好根据自己的收入、支出等实际情况来选择价位适中的楼盘,避免不必要的经济负担,同时在选择时可考虑楼盘的投资和升值潜力。在资金各方面条件不成熟的情况下,选择租房也许更加明智。不过,如果平时花钱习惯大手大脚,倒是可以选择尽早贷款买房,用多还贷

款的办法强制存钱。

大部分“毕房族”都需要父母资助首付款,业内人士表示,如果家庭有能力,家长可以选择在毕业这个节点为孩子出资买房,但是每月房贷最好还是要孩子自己来还。如果房贷压力过大,则可以让孩子先租房,等到其有能力时再购房。

毕业选择题,买房or租房?

专刊记者 夏超

有人选择“蜗居”,有人选择跟风买房,有人出于对生活压力的考虑,宁愿久经折腾也坚持长租不买。买房与租房,究竟哪个更划算?让不少人陷入了究竟是买房还是租房更为划算的困惑中。一种说法:租房子就像为别人打工,而贷款买房则是为自己打工。另一种说法:买房是为银行和房地产商打工,天天勒紧裤腰带,月月都为月供而发愁。其实,租房还是买房,取决于生活方式,租房买房哪个合算,不能光算经济账,还要算生活账。

首先,单从经济角度考虑。虽然贷款买房的月支出负担要略高于租房,但是并不明显,而且毕竟二三十年付清房贷以后就不用再去支付房租费用,可以

安心居住。但是,在还款期间个人的压力要比租房大,首先要一次性支付一定比例的首付款,同时要按时向银行支付规定金额的月供。租房的好处在于,不用使资金一次性投入过多,可以随时作出新计划,规避房价下跌给购房者带来的损失,但低风险必然对应低收益,租房不如买房那样可以有投资保值的收益。

其次,从居住的舒适度上分析。租房一般可以选择离工作地点比较近的位置,节省上下班途中耽误的时间。但是,租来的房子毕竟不是自己的,多数人不愿意花精力去装修布置房间。买房以后,谁都愿意花时间和金钱去装修、布置,这样住起来比租来的房子更加舒适和安逸。第三,从客观环境变化的适应性上看。在应变性上租房比买房更具优

势,因为可以根据租房者的需求随时变更地点。购房者在这方面就较为被动,一旦做出选择,居住地点和套型就固定下来,若真有特殊情况发生,一般只能尽量适应和迁就。

最后,从心理角度看。自从我国推行房屋自购政策以后,很多人认为租房不是长远之计,虽然在手中资金不足时租房可以作为临时的解决方案,但一旦资金充足还是会选择购买一套属于自己的房子。这种想法是受传统生活观念的影响,毕竟有一套属于自己的房子不仅可以满足最基本的安全需求,同时也是自我价值的一种体现,这是很多人宁可节衣缩食,也要贷款买房的重要原因。

有关专家认为,从某种程度上看,租房只是现金支付的



一种消费方式,而贷款买房则类似于提前消费,先享受产品带来的便利和乐趣,再去结清费用。两种不同的选择各有利

弊,只要在选择前充分考虑自身的经济能力和喜好,那么无论做怎样的选择都能成为快乐生活的理由。

房产维权法律热线为市民答疑解惑



为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行解答,同时对于比较典型的问题进行了如下解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

1.关键词:合同购房

2014年马女士通过中介在芝罘区购买王先生名下二手房一套,因该二手房首次办证时间为2011年,此次变更过户税费较高,所以双方协商暂不办理过户登记。2015年马女士提出过户登记,但被房管局工作人员告知因王先生与他人存在经济纠纷于年初已经被法院查封,因此不能办理过户手续。马女士咨询如何处理?购买的二手房是不是要不回了?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:马女士可及时向查封法院提出书面异议并提交有效的证据证明在法院查封前已经与王先生签订购房合同及交付购房款,及时排除其他权利。

付磊律师在此提醒:购房者在购买二手房时不要为了规避

相关税费仅通过一纸合同而不办理过户登记,这种做法法律风险是很大的。我国《物权法》规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。”日后再可能通过法律程序排除权利,但要考虑维权时间和成本。

2.关键词:延期办证

2012年侯女士在高新区购买新建商品房一套,《商品房买卖合同》约定:“商品房交付后60日内开发商将办理权属登记需要由开发商提供的资料报房产管理部门备案并办理房产权属登记手续。”但至今开发商未提供资料,导致侯女士不能按时取得房产证,侯女士咨询如何处理?

山东信谊律师事务所律师

付磊解答:侯女士如不能和开发商达成一致,则可及时向房产所在地法院提起诉讼,要求开发商限期履行《商品房买卖合同》约定的办理产权登记的义务和要求开发商赔偿经济损失。

付磊律师在此提醒:延期办证是商品房买卖中比较常见的情形,短期数月,长期数年,所以一旦开发商出现延期办证情形购房者可及时诉讼要求开发商限期履行《商品房买卖合同》约定的办理产权登记的义务并赔偿损失,以防过诉讼时效部分损失不获支持。

3.关键词:定金与订金

芝罘区姜先生5月下旬与某房地产开发商签订购房意向协议并缴纳订金一万元后,因其他因素不愿购买,多次与房地产开发商协商退还购房订金事宜,开

发商认为姜先生违反当时双方签订的订购协议,缴纳的一万元“订金”属于“定金”,按协议不予退还此订金,姜先生咨询如何处理?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:虽然姜先生缴费收据上收款项目注明购房“定金”一万元,但认购协议书上却明确认购“订金”为一万元整,因此姜先生缴纳的一万元属购房“订金”,而非购房“定金”,这只是开发商的一个文字游戏。此认购房协议只是单纯的认购意愿书而非正式的商品房买卖合同。开发商应退还姜先生缴纳的一万元订金。

付磊律师在此提醒:购房者在购买商品房时一定要看好《认购协议》《意向书》等内容,以防日后维权不利。