

金秋购房补习班之数学课

买房精打细算,才不枉省吃俭用

课堂要点:“我存款10万元,月入3000元,可以买哪里的房?”“20年,贷款30万元,每月还多少?”面对一连串的数字,不少打小数学就不好的同学表示要疯了。但在买房道路上,数学却是一道绕不开的坎。如何根据自身收入选择符合自己需求的房子,则是本节课的重点。

买房同学 1

小昕 27岁 投资担保公司职员

补课原因:小昕念叨买房已有一段时间了,为着这个目标虽谈不上三月不知肉味,但数数也快有两年时间没添大物件、没旅游了。“打算在市区买个小户型,以后和老公吵架也有地方去。”其实除了这方面的单纯想法外,小昕还有自己的小心思,那就是在结婚前买的房子可作为自己的婚前财产。

导师点评:以月入4000元的工资水平以及积攒的8万元来看,小昕同学在市区买一套小户型的目标已经近在眼前。小户型面积不大,但卧室、客厅、浴室、厨房等样样齐全,能满足各种生活所需;且总价不高,压力不是太大,非常适合年轻

人。

在目前推出小户型产品的楼盘中,佳田·新天地、鑫鸿嘉园、永基·九里等都是不错的选择。其中佳田·新天地小户型为37-48平方米,均价为8293元/平方米;鑫鸿嘉园的小户型为57平方米,3799元/平方米起。

置业计划单

佳田新天地:3号楼7楼39.89平方米

户型:一室一厅一卫

单价:8293元/平方米

总价:330807.77元

首付30%:99243.3元

商业贷款(20年):1733元/月

(购房优惠以现场为准)

买房同学 2

张女士 30岁 公务员

补课原因:结婚有几年时间了,加上手上有一定的积蓄,张女士和老公决定摆脱租房的苦日子。张女士作为公务员,每月工资七七八八加起来大概2500元左右,目前公积金已连续交了3年。老公是一家小公司主管,月工资3500元。两人原打算一直租房,坚决不当房奴。但最近不知怎的幡然醒悟,打算年底买一套四五十万元的精装房,两房或是小三房,现手上已有10万元积蓄。

导师点评:以张女士的积蓄,以及四五十万元的买房预算,买精装房不太现实。另外,目前市场两房或小三房的精装房不多,因此导师建议张女士买期房。考虑到日后的还贷压力以及小孩的日常花费,张女士可以将目光转向价位比较适中的建业·桂园。

新城区目前交通和生活配套已经比较完善,而且不少楼盘的居住氛围已经相当浓厚,例如华诚·蓝湾新

城、蓝湾翠园、长安道壹号、常绿·大阅城、建业·森林半岛等,且这些楼盘的内部配套以及园林景观都已较为成熟,能满足对环境和配套要求比较高的年轻人。另外公积金贷款比商业贷款划算,张女士在买房时,可充分利用手中的公积金。

建业桂园,20000平方米苏州园林实景已现。建业小哈佛、枫叶国际学校等8所名校云集,新城区人民医院、中国银行、双汇超市等医疗、金融、餐饮一应俱全。项目推出83-128平方米户型,契合张女士需求。

置业计划单

建业·桂园:15号楼13层83.72平方米

户型:两室两厅一卫

总价:477204元

单价:5700元/平方米

首付30%:143161.2元

公积金贷款(20年):2287元/月

公积金贷款(30年):2001元/月

(购房优惠以现场为准)



买房同学 3

苏先生 40岁 小企业老板

补课原因:征战沙场多年,苏同学现也算事业有成,有房有车有老婆有孩子,日子过得有些小霸气。一向比较孝顺的他打算给父母买套养老房,虽两位老人觉得一套小户型足够了,但苏同学想到以后孩子偶尔会在爷爷奶奶那儿住一晚,一套100平方米左右的房子少不了。

导师点评:以苏同学这种不差钱以及为父母买养老房的节奏来看,首选自然是要配有配套、要交通有交通的市区。无论是晨练还是和老朋友小聚,带小孩子去公园,市区的居住环境以及生活的便捷度都非常适合老人。

在给父母买养老房时,最好选择市中心或是近市中心的小区。例如新华区体育路附近、卫东区总机厂附近、湛河区湛南新城附近等。在付款方式上,虽苏同学可以一次性付清,但以生意人这种精明个性来看,他们买房或许更偏爱按揭付款。综合考察之后,苏先

生看中了位于新华区鹰皇花园的一套二手房。

鹰皇花园位于新华区李庄村,小区东南便是平顶山最大的生活广场——鹰城广场。区域内商业街区林立,配套设施完备,形成了集休闲、购物、娱乐、餐饮为一体的一站式商业态势。小区临近新华区光明路小学、新华区医院、大型菜市场、鹰城广场公交站牌等,生活便利。

置业计划单

鹰皇花园:2层139平方米

户型:三室两厅两卫

总价:879870元

单价:6330元/平方米

首付30%:263961元

商业贷款(20年):4610元/月

商业贷款(30年):3913元/月

(购房优惠以现场为准)



本版图片均为资料图片

课堂小结

虽然富人能够像白菜一样地买房子,但是对于绝大多数居民而言,买房依旧是个沉重的话题,会牵扯整个家庭经济状况。不管人们如何怨恨高房价,出于很多原因都必须买房,因此能做到的就是在购房时精于算计,打好算盘,让自己的购房行为相对理性,能为生活增添幸福指数,而不是增加家庭个人的经济负担。

一算家底定基调。买房是经济大事,没有对应的家底支撑是绝对干不来的。在购房之前,一定要对自己的全部经济情况进行一个详细的盘点,看看自己的资产总数、资产配

置以及可以动用的灵活资金等。

二算成本定方案。在购房的时候,先要选定区域,然后选定大概的户型面积,在确定这两个因素之后,就可以通过实地看房询价等方式了解合适的房源价位了。

三算收益定投资。对于自住的人而言,一方面应该计算购置房产给家庭生活带来的幸福指数和经济压力是否平衡,要是购房并不能让生活更轻松的话,那么购房的意义就打了折扣;对于投资性购房的人来说,买房之后的实际租金收益和预期涨价空间是两个必须考虑的因素。(段晓芳)