

# 最少的钱买最合适的房

## 人生各年龄段买房建议

买房子可以算是家庭当中最大的一笔支出了。房价究竟是涨是降?大部分市民似乎在以“看热闹”的心态关注着这个“最值钱”的话题。更多的人还在期待着,泡沫的破灭后,手中的银子可以购得更大的面积。

实际上,观望者依然是有房可住者,对于需要购房解决实际居住状况的,就这样守株待兔可不行。根据自己的实际情况选择最合适的付款方式,想想看应该贷款多少,贷几年。如同一个职业拳击运动员,要取得最后的胜利,不仅要靠实力(手里的银子),还要靠战术(怎样用钱)。今天咱们把买房和职业拳赛的关系聊一聊,看看你自己是哪个重量级的选手。



### 二手房买卖下定金四步骤

一、要求中介公司出示其与上家之间就该房屋挂牌出售的委托协议。在该协议中应当包括房屋基本状况、房价、委托期限及委托中介公司向买家收取定金的内容。

二、与中介公司签订书面的中介协议。该协议至少应包括房屋基本状况、房价、保留期限及定金的处理方法等约定,并一定要加盖中介公司的印章。

三、与中介公司签好中介协议后实际交付定金前,购房者还应要求中介公司出具上家委托中介收取定金的委托书。

四、收到委托书后,在交付定金时应要求中介公司出具收取定金的收据。该收据仅有中介公司经办人员的签字还不行,一定要加盖中介公司的印章。

遵循上述四个步骤付定金,下家与上家之间的定金合同便能确保有效成立,一旦上家不同意出售房屋,下家便可要求双倍返还定金。(方玉)

### 怎样“淘金”二手房?

一、地理位置优越、交通便利是首要因素。

如果你不想将每天两三个小时甚至更多时间浪费在从偏远的家到市中心的办公室的上下班途中,而你又没有打算买车的话,在公司附近寻找一个合适的二手房将能满足你的要求。

二、方便的购物、就医、教育环境。

大多数的旧居民区附近,大有成熟的大型超市,小有方便的小菜市场,不出五里地就可以找到市属大医院,幼儿园、小学、中学也一应俱全。多年的社区人文环境造就了周围各种各样繁荣的社区服务环境。

三、避免潜在的质量隐患。

俗话说“明枪易躲,暗箭难防”。由于上市的二手房大都已经居住了三五年至十年以上,如果房屋质量上存在什么问题,现在应该明显暴露出来了,或者已经被原房主或房管部门修缮过了。

四、及时拿到产权证,为以后对房屋“处置”提供方便。

如果你购买二手房是为了投资,那一定要买有产权的二手房,并且按照规定买卖双方缴纳应缴的税费,进行产权过户手续,那么在你们的交易行为完成后,房管局将很快核发过户后的产权证。

五、某些繁华地区,特别是二环沿线和二环内的二手房,有拆迁增值的潜力。

从各个方面综合来看,遇到拆迁的情况时,楼房升值潜力较大,平房升值潜力则相对一般或者较小。当然,赶不上拆迁,再大的升值潜力也仅仅是潜力。(魏冬)

### “羽量级”——23岁到30岁

**群体分析:**23岁到30岁的购房者完全符合“羽量级”的标准。他们年轻,这群80后的新生力量们一般处于没有家庭负担或者刚刚成立家庭的阶段。一直以来他们都处于消费随意的状态,更多的人愿意花明天的钱享受今天的生活。他们对职业的规划没有成型,对未来的生活充满希望,认为经济独立并非难事。积蓄很少,甚至没有积蓄。如果买房子,首付都要由家庭来负担。

**购房建议:**生于20世纪80年代的年轻人大部分受过高等教育,从职业生涯的角度讲,他们的起点不错而且未来的发展不可限量。尤其这个群体具有年龄优势,所以一般贷款相对比较容易。

年龄越小贷款的年限也就越长,所以“羽量级”选手们通常可以顺利地贷到20年的年限。年轻人买房子首先会选择新房子,而且户型也不会太大,交通的便利是年轻人选择房子时重要的参考条件。这样的房子更容易给出比较高的评估价格,所以贷款金额就比较高。

但是年轻人贷款也存在“贷款信用危机”。现在的年轻人是使用信用卡人数众多的群体,花钱后没有及时还款很容易造成负面的信用记录。所以,年轻人最好在使用信用卡的时候考虑到未来的经济生活,细心呵护自己的信用记录。

### “轻量级”——30岁到45岁

**群体分析:**这个年龄段的购房者在拳击比赛中就属于“轻量级”选手了。他们一般是拥有一套住房的,但是出于孩子上学、工作调动等原因不得不再考虑购房。如果是已经贷款买了一套房子,现在的政策显然对他们是不利的。因为“轻量级”选手的贷款利率会有10%的上浮。这类人第一次选择贷款,如果有公积金的话,压力就会小很多。

**购房建议:**“轻量级”选手面临的是上有老下有小的紧张局面,贷款时尤其要注意合理安排好家庭的支出。不要轻视每个月扣除的那笔贷款。

银行对于这部分客户是比较信任的,因为他们正处于事业上升期,还款能力非常强。对于那些有置业升级的客户来说,贷款的年限也可以达20年。当然,这部分借款人通常在考虑换房的时候已经有一定的经济基础。选择贷款时间的时候更加灵活。

### “中量级”——45岁到55岁

**群体分析:**尽管“中量级”的选手已经没有了当年创业时候的选择危机,但是即将退休和如何安置自己的晚年生活也已经进入到议事日程。从投资偏好的角度来说,这个年龄段的投资者也属于保守型的。他们的生活比较稳定,但是还需要考虑子女在未进入正常生活轨道前的生活费用。为子女选房子成为了“中量级”选手的一个最大花销。

**购房建议:**这部分贷款人的年龄已经成为贷款的一大制约条件。按照规定,贷款买房者的年龄不能超过65岁。“中量级”的贷款人显然已经非常接近“贷款底线”。所以银行在考虑这部分贷款者情况的时候都比较谨慎。

如果是申请商业贷款,一般这个年龄段的贷款者就要付出比较高比例的首付。不过好在这个年龄段的人群经过了几十年的奋斗,资金相对充裕。有很多不愿意贷款的购房者甚至愿意一次性全款购买。建议那些有公积金的购房者,在购房的时候使用公积金更划算,而全款购买动用资金量大,最好要先考虑到未来的生活是否不受影响。

### “重量级”——不分年龄的“大款”

**购房建议:**对于这一类消费人群,一般不存在房贷的问题。但近几年,房地产价格不断创出历史新高。就在房价的泡沫越积越大的时候,大部分的购房者已经停止了脚步。但是我们也看到,房子不仅是遮风避雨的场所,它更能使人有安定感和成就感。许多人都把拥有房产看作个人最大的财富。房子属于看得见摸得着的实实在在的资产,尤其是目前的房产使用寿命都在50年以上,折旧率低。同资本市场波动性较大相比,投资房产可以享受相对稳定的升值。(据新华社)



### 房产证知多少?

房产证,是对特定房屋所有权归属的书面证明,并可记载特定房屋共有状况以及是否设定担保物权等状况,对房屋产权归属起到最直观的证明。

由于房屋是重要的不动产,是公民财产权益的重要支柱,所以房产所有权一旦要变更需要谨慎对待;目前房产所有权的变更直接体现在房产证上名字的变更。

一般情况下,房产证名字的变更主要分为直接添加、赠与、买卖三种。(李森)