

央行降息后 购房成本降低

## 八大定律打消买房困惑

11月21日下午,中国人民银行宣布,自2014年11月22日起,决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍。其他各档次贷款和存款基准利率相应调整,并对基准利率期限档次作适当简并。

此次降息,房贷按揭贷款利率将相应降低,给有买房需求的百姓带来实惠,有助于支持自住型、改善型住房需求。那么,央行降息后,究竟能省多少钱?根据测算,以购房者贷款100万、期限30年为例计算。如果购房者选择的是按等额还款计算,央行降息前,每月还款6353.6元,总支付利息1287295.48元。此次降息后,每月还款6092.28元,总支付利息1193221.37元。每月少还款261.32元,总共可省94074.11元。

近一两个月之内,利好政策频出,有效缓解了购房者的观望情绪,使得市场活跃度快速提升。在此,天津中原市场数据研究中心研究员张玉提醒购房者要认清房屋交易的八个基本定律。



## 定律1 淡市是用家置业的好时机

这里有一个常识性认识,那就是无论何时,在市场上买到自己满意的房子总是一件困难的事,而买到价格便宜的房子总是一件容易的事。为什么这么说?因为每套房子的特点、属性、品质各异,而每个人对房子的品位和爱好也是独特的——比如说孩子要上学、老婆在哪里上班等等,因此,找到一定价格标准的房子,机会很多,但同时又能满足自住需求和喜好的房子,就没那么容易。当然价格走低的时候买房会比较占便宜,但价格走高时该买可能还是要买。淡市时,投资者、炒房者大量退出市场,这不仅意味着有更多的选择机会,而且价格也趋于理性。

## 定律2 利率总是会变的

从历史上看,住房按揭利率曾经很高,我们也经历过多次的降息,往往是从低谷往上调。那么每每加息之后,对我们的日常生活能带来多少变化呢?加息主要是心理影响作用大,而实际影响作用小。其实在经济社会中,加息是个常态,美联储加息都已是家常便饭了。因此,对利息的变化更应该调整心态,不能静态看,要动态看,有高也有低。置业的关键是考虑机会成本、资金流动性以及支付能力。

## 定律3 房产税可以通过买卖交易补偿

眼下对于买家,还有一个心理负担,就是觉得税少时没买,税多时再买,岂不亏了?首先需要明确房产涉及的税做区分,目前是分为流转税和持有税。流转税主要包括营业税、契税、所得税。流转税是只有当产权发生变动时才会纳税。持有税主要是房产税和物业税。房产税只对出租物业,物业税尚未开征。现在的税收调整重点是打击投机炒楼,对于自用者来说影响不大。此外,即便是上市流转,只要有足够的耐心,总是可以通过多方寻价,将这点税费找回来的。

定律4 一手楼供应多的区域,买一手楼较好  
反之,买二手楼较好

市场处上态势时,一手楼的价格高于二手楼;反之,二手楼价格高于一手楼。这个定律的主要依据是市场供应者总是既包括开发者,也包括小业主。在同一个区域中,房价往往受这两者推盘量的影响。比如,当一手楼供应量较多的时候,开发商为了争夺客户而竞争,价格相对合理;而当一手楼供应量减少的时候,就可能会出现卖家囤货居奇,价格非理性上涨。

定律5 淡市时将多余房子卖出  
总是明智的

这又是一个常识问题,即与持有股票不同,房地产的持有都是要付出代价的。持有成本包括物业管理费、银行利息、装修费、维修费等等。因此,持有的前提就是房屋带来的收益和增值,能够涵盖费用成本。而淡市时,这些成本往往打不住,所以卖出是明智的。

## 定律6 空置的房子要马上出租

经常听人这么说,“我现有三套房子,两套空着”。乍一听觉得有些不可思议,实际情况还真是这样,有些人认为出租收的租金还抵不了银行利息,有些人就是在等待装修和想卖之间徘徊。事实上,无论房子的租金回报是高还是低,都要选择马上出租,决不能让房子空着,空着就是损失。此外,租房最好不要选择豪装,因为这与租金价格不成正比,尤其是在淡市时。选择一个好的租客比仅是出价高的租客更重要。

## 定律7 换房不受淡旺市的影响

在同一地段中,如果居住产品已经落后,而又有换房的打算,在市场预期不会变化太大的情况下,应该卖掉房子,将它变现为资金,这意味着更多的机会。

## 定律8 珍惜淡市中的每个机会

在房屋交易中,经常会出现买家和卖家因价格谈不拢而相互僵持。其实选择出手时机要紧随市场行情。在市场不被看好的情况下,卖家要特别珍惜交易机会,因为这时卖家比买家多,成交量萎缩。如果买家叫价不是很离谱,千万不要吊起来不卖,错过机会,损失更大。

(北方网)