

生二胎如何实现大房梦?

房产作抵押 OR 卖小换大

核心提示:

虽想生二胎,家里原本的房小,怎么把手中的每一分钱用到极致?业内人士针对想生二胎的换房家庭给出了建议。



用原有房产作抵押换大房

对于大部分工薪阶层来说,要实现换房的愿望,无疑还得依赖银行贷款。按照目前购房政策,购买二套房首付比例应不低于40%,虽然今年央行不断下调利率,但动辄几十万的首付款对于想换大房的购房者来说仍是一笔不小的数目,凑不够首付款抑或觉得月供太高的购房者其实可以通过用原有房产作抵押的方式向银行借钱,圆换大房梦。

记者采访各大房产中介了解到,不少购房者因为没有足够的首付款,进而选择用原有房产作抵押的贷款方式来向银行借钱。“个人贷款和抵押消费贷款利率差不多,这样的贷款方式很受市民欢迎。”中介公司人员王先生表示。

据了解,目前各大银行的贷款比例都不一样,视抵押房屋的不同情况而定,一般情况下可贷五成,多的可贷到六成甚至七成房款,最高有20年还

款期。至于贷款利率,贷款金额越高、期限越短,优惠越大,国有银行推出的个人房屋抵押贷款,不同档次的贷款额度利率不尽相同,银行除了收取佣金之外,15万元以下和15万至30万两个档次的利率都不一样。

记者还了解到,由于商业贷款限制较多且速度过慢,一些银行开发出针对二套房的贷款产品,如中信银行推出的“房抵贷”。据中信银行客户经理介绍,房抵贷是为客户家庭生活提供全方位金融信贷支持及再融资解决方案,购房者可通过房产抵押,盘活不动产,额度可循环使用,而且其贷款期限最长达到30年。

简单来说,“房抵贷”是一种抵押贷款形式,申请便捷,购房者可将现有房产进行抵押,然后用抵押的钱购买第二套房产,这种方式的好处是放款速度快,但利率则比普通房贷稍高。

卖掉原有小房付大房首付

家里有套两室两厅房产,够一个孩子居住,再多一个孩子,房间成了大问题,遇到这样的情况,不少家庭选择将原有房产卖掉,原有房产本金加上升值部分,付一套三房的首付款几乎不成问题。

在西区一楼盘售楼部,置业顾问小李告诉记者,她就有不少客户通过卖一套旧房来实现换房需求的。对于不少手头紧张的改善需求客户,卖掉一套旧的,再买一套新的,可谓实现换房的最好办法。

在采访中,小李向记者介绍了一位“卖一买一”成功换房的购房者齐先生。据齐先生介绍,他们家有两套住房,一套在市中心,是原来很早之前购买的单位房,没有贷款,面积较小,用于出租,另一套位于秦岭路,80平方米两房户型用于婚房自住,有贷款,考虑到80平方米的房子居住实在太小了,加之准备要二

胎,于是在朋友的建议下,卖掉一套,买了一套大面积的。

最终,他卖掉了位于市中心的房产,成交价58万元,加上现有一点积蓄,以此作为首付,换了位于农业西路的一套120平方米三房,贷款30万元,月供2000多元,压力不是很大。

小李称,“卖一买一”一方面购房资金得到保障,另一方面也减小了月供压力,是一种相对明智的换房方式。如果想换房的购房者没有住房贷款记录或者只有一次贷款记录,则可以选择按二套房政策再贷款,如果有两次贷款记录,那么可以选择到近郊板块一次性付款实现换房。

小李表示,“卖一买一”的换房方式,最关键就是要综合衡量个人的承受能力,以免因为住房改善导致生活压力严重加大。(袁瑞清)