

异地置业需避风险

近年来,中国房地产的高速发展使很大一部分有经济实力的投资客认识到投资房产的潜力。而此时一批异地海景房也挺进呼和浩特市,再度掀起一股异地置业潮。于是,异地置业再次成为这个冷暖交织市场的一个热门话题。

异地置业渐成规模, 沿海新兴城市受宠

王先生做煤炭生意,前不久在海南买了一套房子。“坐飞机用不了多长时间,非常方便,冬季北方比较冷,可以去那里过冬,一家人就像度假一样去南方过春节。”王先生说。在海南那美丽的海景房一定价格不菲吧?王先生说,那里的房地产比呼和浩特市还便宜呢,他还打算在附近找几个有潜力的商铺来投资。据了解,目前进驻呼和浩特市推广销售的地产项目集中在海南、烟台、威海、北戴河、三亚等自然居住环境好的城市。“进行外



地置业多数为二次以上购买住宅产品,而购买者多数以自己居住为主,产品主要为观景、度假、养老等功能的异地风景住宅。”某地产销售经理表示。

呼和浩特市易成行房地产经纪公司经理李建设表示,随着交通工具日益便捷化,逐渐解决了异地置业交

通上的问题,而一部分先富起来的人士有了经济的支撑,便有了异地置业的需求。通常异地买房的目标城市以沿海二三线城市居多。他说,异地置业者,有为投资获利而购房的,也有为自住而购房的。有调查结果显示,近半数受访者是为了度假等自住而异地置业的,也有约三成是为了投资

而在异地购房的,兼顾度假等自住和投资者大有人在。正因为如此,异地置业购买对象,既有一般性住宅、普通别墅、酒店式公寓等纯住宅地产,也有商务别墅、写字楼、商业卖场等商业地产及产权度假酒店等旅游地产、休闲地产等。

异地置业需避风险

随着“异地投资”和“异地居住”等概念的兴起,购房已不仅仅局限在如居住地这样固定的范围,如今的异地置业已不再是市场上的新鲜事。但是在异地置业时也要注意规避风险。

一业内人士建议,对于异地置业者来说,在异地置业前对于所选城市的市场概况应有全面的了解。异地市场的现状、变化以及发展前景等因素都是在置业前所要考虑的一系列问题,正所谓,“知己知彼,百战不殆”,投资人在异地置业中可能遇到的最大风险是对异地房地产市场的不熟

悉。各地的房地产政策不同,而置业者对此不一定了解。另外,置业者在异地投资前,一般不会像在当地投资时花大量的时间和精力去考察项目,因为这对于异地投资有些不太现实并且成本颇高。因此,置业者应通过有效渠道掌握所选城市市场现行的各类相关事宜,这对于今后的置业方向以及置业价值都会起到积极的作用。

为降低异地置业的成本,最好尽量选择购买容易出租、租金预期较高的地区的房地产,争取以租房养房,减轻投资压力,或增加升值可能、提高投资获利空间。那么,在同一区域范围内,具有资源优势、产品优势、功用优势的非普通住宅地产,租金预期可能相对较高。如果产品设计科学,具有市场策略优势,加上实力开发商开发、运营,社区培育成熟,无疑更容易出租,可能获得更高的租金。

本报记者 杜晓静

包打听

异地公积金可以在呼市使用吗?

读者高先生:我以前在兴安盟工作,交了住房公积金,现在我想搬到呼和浩特市跟儿子一起定居,工作也调动到了呼和浩特市,我想问一下我在兴安盟的公积金可以转过来吗?

北京汇源律师事务所呼和浩特分所律师郭永利:应该可以全额销户转移。您持本人住房公积金卡及



身份证、转入地公积金管理机构出具的转入证明(应包括住房公积金的转入地管理机构帐号、单位帐号、个人帐号)与外地单位签订的劳动合同或录用证明,到转出地住房公积金管理机构(市区在转出单位缴存银行网点)办理帐户注销带资转移手续。

本报记者 杜晓静

买房要考虑哪些问题?

读者鲍女士:我刚毕业一年,打算买一套房子,可是听说买房前要考虑购房预算问题,我想问问到底买房要考虑哪些问题?

呼和浩特市易成行房地产策划公司经理李建设:首先要根据自己的个人实际能力买房,要对所选购的房屋面积、户型、赠送空间等进行考虑,算出应付总价款或首付款,尽量做到精打细算。从房屋户型来说,应

根据家庭人口的数量、房屋的使用功能及资金实力进行选择。其次就要对物业管理支出有个清楚的了解,以免物业费过高增加负担房屋的开支。再次就是要充分考虑自己的还款能力,公积金贷款应尽量选择。再有就是契税、维修基金及入住费等税费的缴纳费用。

本报记者 杜晓静

“80后”置业的两个误区

一心欲买新楼盘,等升值

对于无房产、以租房或与父母合住为主的“80后”来讲,多处于创业阶段或是资产积累阶段。他们购房需求迫切,但往往不明确自己买房是为了什么。部分“80后”,一心只想买新房,等待房产升值。但往往是这类人群,没有切身思考到其购房的首要目的是自住,而非投资。

点评:新开楼盘房屋虽然新,但其后期花销太大,如装修、税费、公共维修基金等。“80后”大多是上班族,没有多余的时间进行房屋的后期建设。很多时候,购新房,其前期投入与后期投资回报会成反比。因此要看清现状再购买房屋,以免压力太大。专家建议可选择二手房,进行阶段性自住,后期成功积累资本后,再行投资,或进行置业升级。

贪图表面,忽视内部结构

由于“80后”的置业人群,没有过多的资本在地理位置优越的商圈购买新开楼盘,于是他们中的大多数会把目光投向二手房。许多年轻的“80后”置业,往往会挑选那些年代较新,卖相好看的次新房。但这类二手房,往往也价格不菲。

点评:其实同为二手房,其中也不乏价格低位置好的房屋,只不过这些房屋房龄稍长,外表陈旧罢了。但正是这类二手房,它们的户型大多南北通透,格局方正,室内使用空间充足。只是外表对比同位置的新楼盘就相形见绌。所以,购买二手房时,切记不要只看新楼盘的光鲜外表,而要看重其内部结构,尽量要挑选一些总价低但性价比高的中小户型。

刘琪榕

选商贷等额本金比等额本息省利息

如果您不能申请公积金贷款,就只能选择商业贷款。那么,哪种商业贷款更适合您?哪种还款方式更省钱呢?记者了解到,就还款方式而言,还是等额本金还款更省利息。不过,这种方式前期还款压力大。

专业人士向记者介绍,房贷市场常见还款方式有等额本息、等额本金两种。

置业顾问

购买过渡性房产应注意哪些问题?

随着购房年轻化,大多数年轻首次置业者已不能轻松“一步到位”,如何购买过渡性房产,成为年轻购房者必须认真考虑的问题。

购买过渡性住房,也并非只是少花一点钱买套小面积的住房那么简单。业内人士表示,除了要考虑购房成本之外,还要综合考虑未来的实际需求,以及日后换房时所面临的问题。只有把这些因素都考虑进来,方能做到合理置业。

“现在房价太高了,面积稍大一点的房子动辄就要三四十万,对我们这样的工薪阶层来说,‘一次到位’确实有点不太现实。”就职于呼和浩特市某私立学校的马先生对此感触颇深,考虑到资金问题,他们打算买一套60平方米的公寓先过渡一下,因为婚后不久可能就要添一个小宝宝,如果没有稍大一点的空间,会显得非

常拥挤。所谓等额本息,就是本金逐月递增,利息逐月递减,月还款数不变。等额本金,则是本金保持相同,利息逐月递减,月还款数递减。二者的主要区别在于,前者每期还款金额相同,即每月本金加利息总额相同,客户还贷压力均衡,但利息负担相对较多;后者又叫“递减还款法”,每月本金相同,利息不同,以后

的还款金额逐渐递减,利息总负担较少。虽然等额本金还款更省利息,但是这种方式前期还款压力大,适合目前收入较高,但是已经预计到将来收入会减少的人群。相比而言,等额本息适合买房自住、经济条件不允许前期投入过大、收入处于稳定状态的家庭。 乐乐

金海国际五金机电城销售经理席在喜建议,买过渡房如果为了降低购房成本,可选择城区外围区域,放弃舒适而追求功能齐全,当然,也不能过于追求低总价而忽视住房的其他因素,如质量、升值潜力等。要根据自己的实际能力量力而行地选择买房。他说,呼和浩特市城市中心区域的公寓生活配套设施便利,但相对价格较高,而稍远一点的地段价格就比较便宜,购买过渡房的购房者,可以选择在交通状况便利的城区外围区域置业。另外房子的楼层、周边环境、朝向也是必须要考虑的问题,一般中间楼层、小区中央可看到景观的房源是首选。

置业专家建议,在选购过渡性房产时,同时要在房子功能性方面多下功夫,比如,小面积住房的结



构一定要紧凑,卫生间、厨房等面积要达到一定的要求。卫生间、厨房的面积最好都能达到4平方米左右,这样可以较好地满足生活需要。

本报记者 杜晓静

购房故事

买个小房子保值兼自住

韦正艳是某私企的员工,她的新年置业大算是买个30万元之内的楼盘。她4年来一直租住一个房租房。

韦正艳的置业“冲动”源于她与房东的宽带申请“事件”。房东与她签订租房合同时没有约定时限,只是说“双方可提前一个月通知合同结束”。2009年中,她希望把月缴的宽带转成年缴的宽带服务,每月可节省宽带费用50%左右。不过屋主这次却不同意,还说“你不满意就

搬走”。她从中察觉到屋主似乎有意结束租约,于是就产生了买楼的想法。她算过每月的收入与手头上的首期款后,选定30万元左右的楼盘。

去年9月份开始看楼,韦正艳看了约有二三十套房子。她说,她找房的方法就是把自己的具体需求告诉前线经纪,让前线经纪一有房源就通知她。在二三十套房子中,也有不少“炒家货”。韦正艳说,炒家入货的房子

通常都不会自住或出租,买来花些钱重新装修后就放盘。这些房子比自住用家放盘要新很多,但她不喜欢接“炒家货”,主要是炒家持货年限短,买家要承担的税费较高。

来自外地的韦正艳说她打定主意买楼,有人问她“是否打算在呼市长住?”她觉得,买房不一定意味着扎根,到时她转换工作城市可把房子租出去。

刘洋