

要想购房省钱 掌握砍价五招

你是否在为房价反弹回升而忧心忡忡?你是否觉得跟开发商讨价还价总是吃亏?你是否担心买得比别人贵了?对于大多数购房者来说,买房砍价的空间到底有多大是一个谜,稍不注意就会成为“冤大头”。

只要购房者运用合适的杀价办法,就完全可以省掉少则数千、多则数万的房款,有些购房者的一台液晶电视或者一套名贵沙发的钱就是“杀”出来的。看一下这些砍价招数,可能对你购买到实惠的房子有益处。

1. 开盘前提前认购

几乎所有楼盘在开盘前都要经过一个储客的过程,这个过程中有许多拿到最低折扣的机会。通常来讲,此时开发商虽然还没有最终确定售价,但由于对市场反应“心里没

底”,会为前期登记的买家提供一定幅度的折扣,通常的广告语是“现VIP登记开盘可享额外xx折”。

目前大多数楼盘都会为前期登记者提供2个~5个点的优惠,结合其他优惠措施,前期登记者甚至会得到比公开发售价格低10%以上的优惠。并且这种方式的另外一个好处就是,越早登记,越有可能选到心仪的户型和楼层。

2. 参加各种名义的团购

今年以来经常有团购活动,不少楼盘不时组织团购活动或各种名义的“VIP专场”。

3. 买尾货、特价房

不少楼盘都会阶段性地推出某些优惠,例如清尾货时的优惠等,有时候以一口价的形式出现,颇为实惠。专家认为,当商品住宅的销售量

达到80%以后,开发商已经获利,因此一般就进入项目的尾盘销售阶段,此时的尾房往往比较实惠。

4. 找销售人员谈额外折扣

在销售出现困局的现在,想要买到便宜房子,找销售人员磨倒是不错的渠道。笔者发现,不少销售员手中的折扣点数,甚至比某些中层策划还高。在某些楼盘,这些优惠的折扣未必全部公布出来,因此你应该主动向销售人员索取。

5. 一次性付款

买房选择一次性付款时,折扣空间一般控制在存贷款利率差内。一般来说可以从销售方那里得到2%~5%的房价款优惠。对于现金十分充裕的购房者来说,一次性付款对于其并无太大影响。

(光均)



购房支招

贷款购房怎样最划算

买房子是一项巨大的投资。对于工薪阶层,贷款购房是最佳的选择。然而,怎样贷款最划算呢?专家给出了以下建议。

贷款时间以15年到20年最恰当

一个最基本的常识是,借款期限越长每月还款就越少,但总还款额必然上升。举例来说,10万元贷款借10年,每月约需还1090元,还款总额约13万元;贷款借20年,每月约需还690元,还款总额约16.6万元。专家认为,借款年限一般为15年到20年就足够了,对普通百姓而言,退休以后再承担较大还款压力,风险较大。

最新开盘楼盘 首付越少越合适

由于每个人的财富积累不一样,对未来经济收入预期不一样,因而每个人会选择自认为合理的首期付款额。而依据中央银行的规定,购房贷款不能超过房价的80%,也就是说购房者必须准备20%以上的首期付款。

专家建议,购房者最好能申请到70%至80%的抵押贷款。因为在某种程度上,贷款愈多愈好,首期愈少愈好,当然这一切都应控制在购房者的负债能力之内。首期付款额低,就意味着合同期内每一期的付款额高,特别是利息负担会重一些,但购房者将有多余的资金用于改善其生活品质和其他投资。因为其他投资的收益有不少项目都高于贷款利率,所以选择较低的首期付款额为好。

如果你手上的钱不少,收入也可观,除了购房外,你还有其他比较在行的投资,不妨选择尽量低的首付款,反正其他方面的收入会大大减轻利息的负担。不管怎样,在你的负债能力范围内,选择最高的抵押率、最小的首付款,让钱能更好地生钱,是最佳之举。

延长还款期限的目的主要是为了降低每月还款额,但是否期限越长越好呢?让我们来看一个例子。以借款10000元为例,如果2年还清,每月还款438元,利息负担504元;如果4年还清,每月只需还款229元,每月还款减少209元,负担减轻50%左右。但是如果比较29年和30年,29年的贷款为每月还款54.73元,30年的贷款为每月还款53.93元,同样是延长一年,每月负担只减少不到1元,1%左右。可见期限过长不能使每月还款额大幅度减少,而白白加重了利息负担。30年的利息负担是9046.04元,利息负担增加将近400元,4%左右。所以合理的还款期限应该是15年到20年。(雨萍)

投资小户型 算清回报率



不仅仅是居住,更是一笔长期稳定的投资。因此,环境越成熟,投资风险就越低。大多数购房人表示,经过竣工前后时间的检验,房子质量更可靠,买房过程中可以心明眼亮,精挑细选,风险小,买得更踏实。

优先考虑功能

选择小户型,要优先考虑它的功能。小户型由于面积小,如果设计不合理,就会造成局促的感觉,其居住舒适性会大打折扣。为了生活的便利,户型的实用性要高,最好是明厨明卫;选择功能独立分开的户型,厨房与卧室需要适当地隔开;户型设计要在提高使用率、性价比、居住舒适度的同时,体现出亲和性。

选择有升级潜力的地段

无论是自住还是投资,地段是选房标准的重中之重。对于自住来

说,住宅附近最好有配套设施,环境、交通以及商业、教育配套设施等都会对个人的生活带来影响;而对于投资来说,住宅可选在商圈周边,当商圈成熟之后,与商圈相连的道路便成为商圈向外辐射的主要途径,这样可以提升物业的相对位置优势。拥有升级潜力的地段、成熟的配套等利好因素,才使房子可能具有升值潜力。

算清投资回报率

作为投资,小户型的投资回报周期一般为10年左右。月租金只有在总房款的1%左右才能保证合理的投资回报周期。因此购买小户型,必须对房屋租金水平比较了解。切勿盲目投资,尤其是当前小户型售价快速上涨,应理性分析投入和产出,更准确地预测小户型的投资回报率。(辉辉)

小户型不但是投资自住两相宜的产品,而且总价低也让初次置业者比较容易承担。但购买小户型,千万马虎不得。

投资最好买现房

对于不少消费者来说,买现房

洛阳人看 洛阳手机报



1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

定制方法:

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。