

置业参谋

# 工薪阶层如何买房

从消费现象上看,工薪族买房似乎可望而不可及。行家却认为,只要转变观念,善于运用买房的技巧与策略,对照自身的经济、住房状况,作一番仔细的盘算与选择,相信有不少人的居住条件会有不同程度的改善。

不信,可以看看麦先生的买房经。他在市郊有一套70平方米的住宅,缺点是距离工作单位太远。为此,他打算在距工作单位较近的地段购买一套价值23万元左右的房子,但家里存款不足7万元,买房必须通过银行按揭的方式进行。问题是夫妻俩的月收入只有1700余元,按16万元20年期按揭计算,月平均的还款额为1108元,以月收入偿付购房款后,每月不足600元的收入来源,难以维持生活。于是麦先生就打起了现住旧房的主意,在走访了多家房屋中介公司后,了解到旧房出租每月收取600元租金不成问题时,麦先生打算出租旧房,用旧房的租金供新房的贷款,这样,每月可支配的生活费为1700-1108+600=1192元,基本可以保证日常的生活费开支。他算了这样一笔账,若攒钱买房,按现在的房价要20年后才可买房子。

行家认为,实例中的买房理财技巧主要体现在三个方面:一是将微利存款转为住房投资,提前享受生活;二是将租房改变为买房,变租金消费为住房投资;三是以今天的房产积累资本,为将来换房提供相对宽松的资金保障。



假如你经济拮据,而又迫切需要置房,那么你能买到理想的房子吗?回答是肯定的。下面介绍几种少花钱购好房的“诀窍”,供你在抉择时参考。

## 1. 放“大”抓“小”

住宅面积超过实际需要,就会显得空旷,不仅增加费用,还要增加劳动,实在不划算。专家们认为,几十平方米小而全的户型,目前仍是我国住房消费的主流。小有小的亲切感、紧凑感,中小户型,只要合理地利用空间,同样会营造出小户型的效果来。

## 2. 不追求“区位”

好的区位多在闹市区,闹市

区当然热闹、方便,但也有诸多缺陷,不但外国人纷纷“逃离”市区,我国房地产业也在向郊区进军。郊区住宅不仅环境优美,适合居住,而且价格便宜,一般低于市中心30%左右,还有政策优惠,是“拮据”阶层的理想选择。

## 3. 选择“空壳房”

选择框架结构而无隔墙的空壳房,可使你自由创造空间组合,获得装修的自主权,并且不会因为大拆大改而形成浪费。虽然框架结构的价格略高于砖混结构,但空壳房省去了隔墙及初装修的造价,二者差价相对抵消了。

## 4. 勿看重造型

开发商为了提高商品房的品牌,会采用外观新颖的设计造型来迎合消费者。新颖的外观造型,从提高商品房的品牌 and 美化市容方面来说,是无可厚非的,但从商品房的造价上来看,并不实惠。

## 5. 找准出手时机

一般楼盘开始销售时,价格往往会低开高走,就是说,以低于现行市场的平均价而出售,往后会根据销售红火而逐渐高走。这种以突然性低价入市的销售方式,如果后市买方冷淡,价格便失去了高走的攀升点。但对购房者来说,此时便是出手的好时机。(杜敏)

楼市词典

### 经济适用房

是指根据国家经济适用房计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划,用地一般实行行政划拨的方式,免收土地出让金,对各种经批准的收费实行减半征收;出售价格实行政府指导价,按保本微利的原则确定。

### 契税

是指由于土地使用权出让、转让、房屋买卖、交易或赠与等发生房地产权属转移时向产权承受人征收的一种赋税。

### 营业税

是指对销售房地产的单位和人,就其营业额按率计征的一种税。

### 房产税

是以房屋为征税对象,按照房屋的原值或房产租金向产权所有人征收的一种税。

### 营业税附加

是指对缴纳营业税的单位和人,就其缴纳的营业税为计税依据而征收的城市维修建设税与教育费附加。

### 印花税

是指对在经济活动中或经济交往中书立的或领受的房地产凭证征收的一种赋税。(李想)

## 洛阳市经济适用房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
13038	李月存	洛阳振彦机械制造有限公司	鹏祥小区
13039	王新年 魏红连	失业 无业	鹏祥小区
13040	仝晓瑜	洛阳市京阳综合服务部	鹏祥小区
13041	牛国利 石晓民	无业 洛阳市木材公司	鹏祥小区
13042	吴文娟 肖引根	洛阳市涧西区同丰门帘厂 洛阳思翔劳务有限公司	鹏祥小区
13043	段会鹏 焦卫峰	洛阳市洛凌轴承科技股份有限公司 洛阳春都投资股份有限公司	鹏祥小区
13044	尤淑芬 李宗敏	无业 洛阳轴承集团众诚金切有限公司	鹏祥小区
13045	刘津荣 戴光辉	黄河设计公司地质勘探队 洛阳三建集团	鹏祥小区
13046	吕峥 王金刚	无业 驻洛某部	鹏祥小区
13047	周德升 高凤兰	洛阳海虹轮胎有限公司 洛阳海虹轮胎有限公司	鹏祥小区
13048	高巧 黄望来	无业 无业	鹏祥小区
13049	刘瑜 袁战书	洛阳市全福食品有限公司 洛阳诺途商贸有限公司	鹏祥小区
13050	李岸然 薛利娜	洛阳高新铝材有限公司 洛阳博彦商贸有限公司	鹏祥小区
13051	李爱景 胡遂然	洛阳轴承集团保持器有限责任公司 洛阳轴承集团钢材制品有限公司	鹏祥小区
13052	李岩 柳芸	洛阳兴华服务有限公司 洛阳彩源印务有限公司	鹏祥小区
13053	张雷风 王富强	洛阳轴承集团大成有限公司 一拖洛阳收获机械有限公司	鹏祥小区
13054	张丽	洛阳捷顺管通服务有限公司	鹏祥小区
13055	郭亚威	洛阳恒聚暖通设备有限公司	鹏祥小区
13056	王承梅 陈春杰	无业 退休	鹏祥小区
13057	王磊	洛阳市双勇机器制造有限公司	鹏祥小区
13058	朱爱桃 王双士	洛阳市西工去家乐副食经营部 洛阳市西工去家乐副食经营部	鹏祥小区
13059	李四 申秀菊	洛阳市津泰机电焊公司 洛阳市大唐宫陶瓷市场新金泰建材商行	鹏祥小区
13060	邓治国	河南三建集团	鹏祥小区
13061	庄玲 莫爽	洛阳精诚房地产营销策划有限公司 无业	鹏祥小区
13062	李国峰 王红梅	洛阳轴承研所 牡丹大酒店	鹏祥小区
13063	贺秀玲	洛阳稻香米业有限公司	鹏祥小区
13064	卯欣欣	洛阳市奥斯卡新都汇影城有限责任公司	鹏祥小区
13065	崔双桃 郭六	无业 中国一拖集团有限公司	鹏祥小区
13066	张学清 徐显军	洛阳春都投资股份有限公司 洛阳市公共交通集团有限公司	鹏祥小区
13067	吕明起 白亚培	洛阳新艺影艺专修学院 洛阳凌科软件有限公司	鹏祥小区
13068	王华 许文家	无业 洛阳市兴华服务有限公司	鹏祥小区
13069	周振兴 李洋	洛阳拖汽工程车辆科技有限公司 一拖洛阳开包装备科技有限公司	鹏祥小区
13070	和山鹏 顾建春	洛阳市茂森商贸有限公司 无业	鹏祥小区
13071	郑巧汝	洛阳市鸿诚百货有限公司	鹏祥小区
13072	李家燕	洛阳东方医院	鹏祥小区
13073	吕静红	洛阳市西工区广电社区	鹏祥小区
13074	侯建平 董芳	退休 退休	鹏祥小区
13075	王朝阳 范歌歌	西工区奔腾通讯器材经营部 无业	鹏祥小区
13076	陈楠	无业	鹏祥小区
13077	张丹 李凯	洛阳一拖建筑机械有限公司	鹏祥小区
13078	严海凤 胡小萍	河南三件建设集团有限公司 河南三件建设集团有限公司	鹏祥小区
13079	杨和	洛阳丹菊面业有限公司	鹏祥小区
13080	朱健华 李美荣	洛铁公安处 无业	鹏祥小区
13081	梁永剑 马桂芝	洛阳市公安局老城分局 无业	鹏祥小区
13082	宁丽霞 张红宇	洛阳九亭筑木装饰设计公司 洛阳九亭筑木装饰设计公司	鹏祥小区
13083	李荣欣 马鲜红	无业 洛阳白马集团	鹏祥小区
13084	赵楠楠 郝楠	河南三建集团 洛阳中迈置业有限公司	鹏祥小区
13085	王新平	西工区恒通网吧	鹏祥小区
13086	张岩 黄亚晓	赛博数码广场 洛阳世纪电脑城	鹏祥小区
13087	陈刚	洛阳市建源物贸有限公司	鹏祥小区
13088	徐素玲 符重阳	无业 无业	鹏祥小区
13089	何宁 王晓娜	洛阳市盐业公司 洛阳市奎辰房地产咨询有限公司	鹏祥小区
13090	张贵州 王巧芳	无业 个体户	鹏祥小区
13091	高玉珍	无业	鹏祥小区
13092	王利峰 王须波	无业 驻洛某部	鹏祥小区
13093	时海燕 郭育涛	无业 无业	鹏祥小区
13094	张正奎 李爱霞	红山乡中心学校 红山乡中心学校	鹏祥小区
13095	王丽园 赵玉兰	无业 无业	鹏祥小区
13096	岳望 石松梅	洛阳白马集团有限责任公司 无业	鹏祥小区
13097	岳彦刚 李永霞	洛阳白马集团有限公司 无业	鹏祥小区
13098	孙宗文 陈宝珠	退休 老城通用贴面板厂	鹏祥小区
13099	常新元 朱胭脂	沁阳市第一中学 洛阳市文化广电新闻出版局	鹏祥小区
13100	王耀先 赵小玲	河南三建加工厂 无业	鹏祥小区
13101	于素春 程文喜	无业 无业	鹏祥小区
13102	董会来 蔡海芳	河南三建 河南三建	鹏祥小区
13103	刘爱琴	退休	鹏祥小区
13104	彭鹏	河南天普电子工程有限公司	鹏祥小区
13105	江新玲 王记卫	洛阳翔铸钢机械有限公司 洛阳佳一机电设备有限公司	鹏祥小区
13106	张海燕	洛阳市老城宝山通讯器材销售部	鹏祥小区
13107	戚进荣 王福恩	中铝洛铜有限公司 中铝洛铜有限公司	鹏祥小区
13108	蒋素云	退休	鹏祥小区
13109	庄娟 郑铁良	无业 洛龙区保安公司	鹏祥小区
13110	王振光 范迎丽	失业 王卫洛豫西地区营销中心	鹏祥小区
13111	康洛杰 王阿峰	洛阳义天工贸有限公司 洛阳义天工贸有限公司	鹏祥小区
13112	张志国 郭银巧	黎明化工研究院 无固定职业	中电·阳光新城
13113	翟西虹 赵建洛	洛阳市冷配市场领航冷配部 洛阳市腾野汽车运输公司	中电·阳光新城
13114	梁斌	中建二局二公司四分公司	中电·阳光新城
13115	王振国 王瑞粉	洛阳军分区第二干休所 无固定职业	中电·阳光新城
13116	李晓宁 李林洋	洛阳赛博数码广场华宇电脑经营部 洛阳市神泉包装食品机械有限公司	中电·阳光新城
13117	孙志勇 田川玲	洛阳老城区川玲湘菜馆 中建二局二公司第四分公司	中电·阳光新城
13118	李景厚 牛月竹	洛阳市洛凌轴承科技股份有限公司 洛阳市洛凌轴承科技股份有限公司	中电·阳光新城
13119	张文霞 徐雨顺	洛阳海虹轮胎有限公司 洛阳宏基工程机械有限公司	中电·阳光新城
13120	王玛瑙	肿瘤医院	中电·阳光新城