

# 买房九大“死穴” 专家教你如何解开



## “死穴”之七：只买便宜不买贵的

谁都知道便宜无好货，贵一定有贵的价值。而房地产市场永远是：便宜的会越来越便宜，贵的永远更贵。

**解穴办法：**一定要买最好的，无论是未来增值还是转手都容易。如果手头真的没资金，不好的买了也是负债资产。

## “死穴”之八：租房不如买房

这又是一个很多老百姓的错误观念。一直以来也有很多人在争执不已，打了很多口水仗。如果你是买一个泡沫资产，买是一种很大的损失。我们来算一笔账：现在的商品房的月供和资金基本上是差距很大的。根据我们的调查，月供5000元的房子，租金最多只能在2500~3000元。而买房子首付加上装修和家具电器用品，至少前期也要拿出一二十万元甚至几十万元，还有月供（一年也要好几万元）。但如果您先租房住一两年，最多也就几万元租金，您拿这几十万元去做一些投资，赚回来的钱一定会比你支付的租金多。

**解穴办法：**在参照“死穴”之七的情况下选择买或者租。

## “死穴”之九：用现在的眼光看未来

这又是明显的错误理念。有很多老百姓连通货膨胀是何物何因都不知道就在跟着恐慌通货膨胀，其实，就深圳而言，有的房子已经提前完成了通货膨胀。现在好的未来不一定好。在深圳，一些曾在1989年就卖六七千元的所谓好房子，由于发展局限，20年后也只有这个价，但20年前的钱能和今天比吗？

**解穴办法：**要用未来的眼光看现在，不要买已经透支未来很多年的房子。对于房子所处地段的规划是非常重要的，即使在现在很差，只要清楚其规划，就不要担心。买房自住更是一种投资，要投资就一定有风险，如何把风险最小化，把价值最大化，这是每一个要买房的普通老百姓要静下心来思考学习的。（新华）

## “死穴”之三：攒够钱才买

这是一个绝对的错误理念。其实正因为没钱才更要买房，否则结果是等你攒到足够的钱时又不够了。很多老百姓每日精打细算，要攒到足够的钱才买房，有的甚至傻到去付全款。其实，购房一定要掌握窍门，首付越低越好，月供越长越好。普通老百姓能够“套”到国家贷款的唯一机会就是房贷了，第一次购房利息又是如此优惠。当然，我们既不能套用美国老太太的故事，也不能套用中国老太太的故事，而是要各取其一，手中留有足够的可以投资的现金。

**解穴办法：**尽量用最少的钱去买房，即使你手头有足够的现金。假如你有50万元现金，可不要傻到用50万元去买50万元的房子，最多只拿出10万元就够了，剩下的40万元你一定要用来做投资，40万元投资一年如果你还赚不回还银行房贷的利息，那只能说明你连最基本的理财能力都没有。无论是投到股市还是其他，40万元的一年回报远远比银行贷款的那点利息高，最差你借给私人朋友也比银行利息高。

## “死穴”之四：被动炒房

很多老百姓看到房价涨了以后，觉得自己上班辛辛苦苦好多年还不如炒一套房一转手赚得多，于是也忍不住加入了炒房的队伍。殊不知炒房是一个很专业的活，一不小心就被套。

因为房子变现手续复杂、税费繁多、周期长，碰上调整，或者你的眼光不准，你就很难脱手，最后只能被动地“炒房炒成房东”。压了资金，耗费了时间，影响了工作，最后心力交瘁，得不偿失。

**解穴办法：**千万不要有短炒的心理，要有一种长期投资的心态。如果自己也要参与房产投资，可以选择参加房产理财俱乐部，让专业人士帮你赚钱，回报也比较稳定。如果自己要做，就一定要多方调查了解和研究，做足功课，对自己的资金要有一个至少2年以上的安排规划，也就是说在2年之内不会担心断供问题。

## “死穴”之五：迷信专家学者

现在所谓的专家学者满天飞，各个领域的专家都在“研究”房地产。但每一个所谓的专家，其所有的言论背后一定有根源。只要我们认真看一下这些专家所处的环境，就知道他在为谁说话。

其实很多所谓的专家学者，很多连买房的过程都没经历过，根本不知道第一线

的真实状况，可能住的是国家分的或房地产商送的房子，他们哪知道普通老百姓的艰难！

**解穴办法：**普通老百姓在这个问题上一定要清醒，千万不要迷信所谓的没有任何实战经验整天纸上谈兵的专家学者，其言论只能作为宏观参考指标之一。

## “死穴”之六：买房可以一次性到位

这又是一个让很多老百姓犯错误的观念。有的老百姓甚至为了所谓的一次性到位花费了很大成本，到后来卖房时才发现自己是浪费的。现代社会是一个多元化的社会，经济在发展，各种新的东西层出不穷。很多东西都在变化，也许你今天的想法是这样，但过几年你个人的家庭、工作、职业、经济收入等等都会发生变化，到那时你的计划和想法又会不一样。如果你的经济条件好了，你肯定会不满足要改善居住条件；如果你经济不好，而你的房子升值了，为什么不可以卖掉换取现金来发展个人事业？

**解穴办法：**一次到位只是你现在的“算命式”的想法，中途任何可能都会出现。建议最多只做5~8年的打算，5年以后会有什么变化，永远没人知道，好或者坏一定会超出你现在的盲目想象。

## “死穴”之一：买涨不买跌

对于普通市民来说，买房是人生中的一件大事。购房前一定要进行理性的分析和规划，不能盲目跟风。在这个资讯发达的时代，怎样在正确的时机做出正确的选择，是需要购房者考虑清楚的。下面罗列出普通消费者购房的九大“死穴”，让专业人士为您解答。

在房地产市场上，买了房的人无不盼望大涨，没买的无不盼望大跌，几乎很少看到有异常冷静的市民。

记得在2008年12月房地产跌声一片的时候，专家建议有自住需求的市民可以适当考虑出手买房。有一部分买了，很高兴；有的人却认为房价还会继续跌，坚持再等等，然而等到2009年价格又上涨了20%的时候，急了，害怕自己不买别人会买就没有了，会涨得更高，便不管多少价钱都匆匆忙忙地出手买房了，凭空多支付了十多万元甚至几十万元。笔者认为：在房市，永远没有顶和底，也没有哪个人会知道未来跌多少涨多少。涨就是跌的开始，而跌就是涨的先兆。

**解穴办法：**当身边的人都在入市买房的时候，自己最好不要去凑热闹，因为凑热闹是要付出代价的。在别人恐慌的时候，自己一定要贪婪，在跌的时候买，在涨的时候卖。只有这样，才不会白白浪费自己的血汗钱。

## “死穴”之二：不研究国家政策，盲目入市

经历过2007年房市疯狂的大起大落，又经历过2009年国家鼓励政策一出台，房价开始涨的现实，说明房价完全是在政府的掌控之中。

**解穴办法：**秘诀是：每天一定要看《新闻联播》，看报纸的头版新闻。政策鼓励而且政策很松的时候买，政策控制开始收紧的时候密切观望，因为这些国家政策最直接地涉及市场反应。

