

买房和租房,哪个更符合理财学的道理? 相关理财专家认为——

在中小城市居住买房更划算

租房,是流动人口永恒的话题。买房,是租房者梦寐以求的目标。有人说,有钱宁愿租房也不去买房,因为可以拿买房的钱用作其他投资,可以比买房获取更丰厚的回报;有人说做“房奴”幸福,因为当下房产是最保值的投资渠道。

买房与租房之争,哪个更加符合理财学的道理?其实,每个地方有不同的答案,关键要看房价与租金之间的比例如何。在清远市,对于无房者来说,租房和买房,哪个是更加科学合理的选项?记者采访相关理财专家,试图给出符合你实际情况的合理建议。



(资料图)

清远房价租金比偏低

“在清远租房子真贵。”从广州来清远工作的小枫告诉记者。在清远新城找了几天后,他终于找到一间一室一厅的房子住下,租金每月800元,超出了他600元的预算。“这和广州某些地方同类型房子的租金差不多了。”小枫告诉记者,他之前在广州租了个差不多大小的房子,租金每月1000元,租金相差仅有200元。

小枫表示,让他感觉到清远房租贵的重要原因是清远房价租金比偏低。简单地比较,清远房价不到广州房价的一半,但两者租金却相差无几。这种直观的感受让小枫觉得在清远租房,好像是在给房东交月供。

小枫的感受是有迹可循的。根据清远市价格信息网信息,清远市平均房价为4500元/平方米,而相同地段的房租价格达到15元/平方米,一套100平方米的房子租金要1500元/月,房价租金比为300;而在广州,据广州价格信息网信息,中心六区商品房成交价格在2万元/平方米以上,而租金在25元~30元/平方米,房价租金比达到700以上。

清远某投资公司理财师陈先生对此表示,房价租金比是一个反映房价与租金价格的一个指数,一般来说,购房者若要满足5%~6%的投资回报要求,房价租金的比值为196~232,如果房价租金比超过300,说明该区域房产投资价值变小,房价高估,也就意味着房地产泡沫严重;如果低于200,说明该区域投资潜力较大,房价泡沫不大。从这个指数上看,清远房价似乎处于房价高估的临界点,但从中国房价整体高企的情况看,相比较广州等一线城市,清远的房价其实在一个较合理的价格。

购房买房的清远抉择

“在广州这样的一线城市,对于一般的白领,买房的成本太高,而租房则可以接受,因此,租房是他们的生存之计。”陈先生给我们算了一笔账:以一套80平方米130万元的房子计算,首付39万元,30年贷款每月月供6084元,

30年产生利息128万;15年期贷款每月月供8204元,15年产生利息56.68万元。“这对于现在的年轻人来说简直是个天文数字。”陈先生说道,在这种情况下,租房成了唯一的选择。80平方米房子目前广州的租金价格是2000元/月,如果是15年期本息总额可以租住相同的房子75年!

陈先生分析认为,广州等一线城市房价高企的地方租房较实惠。

近日,有关广州房东租房收益率降低的新闻印证了陈先生的观点。根据满堂红地产的统计数据,6月份广州市的房屋出租回报率仅为3.1%,中心城区只有天河区的出租回报率超过3%,越秀、荔湾、海珠、番禺等区出租回报率都在3%以内。而央行经过2011年第三次加息后,现在一年期的存款利率已达3.5%，“出租收益率甚至连银行存款利率都不如。”陈先生说道。

在清远,租房与买房的关系则恰恰相反,买房似乎更加划算。以清远目前4500元/平方米的房子,

一套80平方米的房子36万元,15年期房贷月供2272元,支付利息为15.69万元。“而将买来的房子出租,租金都可以达到1300元/月,相当于月供只要交900多元。如果选择贷款期限延长,则月供更加接近房租,市民只需在支付首付的条件下便可购置一处房产,而可以在房价升值后将其转手。”陈先生表示,“而房价每年均有5%到15%甚至更多的涨幅,这让投资房产变得更加实惠。”

投资渠道应多元化

理财专家陈先生表示,对于无房者来说,如果够首付的话,买房比租房更加划算。但是,买房划算只是与租房比较,并不代表买房后用来出租就能赚得盆满钵满。如果一味地以买房作为投资行为,以期出租获取收益也并不可取。“市民可尝试其他的投资方式。”陈先生说道,特别是近期利息不断上升,银行放贷困难,这给买房增加了一定的成本。其次,市面上其他理财产品收益率也不断提高,市民可以多元化地选择投资渠道,不至于投资渠道单一,过度依赖于房地产行业。

此外,打算持有房产时间的长短,对是否应该购房也是一个必须考虑的因素。如果打算买房住两三年后便转手卖掉,陈先生建议以租房为宜。“因为购买和销售房产的手续较繁琐,且中间产生一定的手续中介费;另外,房产升幅日趋平稳,不会再有短时间内大起大落的行情了,因此,期望两三年房价大涨再抛的买家可能不能如愿。”陈先生建议道,持有房屋最起码要在3年以上,否则即使转手时能赚上一些钱,但算上两次交易的隐性成本,其实并没有赚到钱。

(据《南方日报》)



上半年全国房地产投资增速较快

据国家统计局网站消息,国家统计局13日发布的上半年经济数据显示,全国房地产开发投资26250亿元,同比增长32.9%,房地产投资增速较快,但汽车、房地产相关商品销售放缓。

上半年,全国房地产开发投资26250亿元,同比增长32.9%。其中,住宅投资18641亿元,增长36.1%。全国商品房销售面积44419万平方米,同比增长12.9%。其中,住宅销售面积增长12.1%。上半年,房地产开发企业本年资金来源40991亿元,同比增长21.6%。6月份,全国房地产开发景气指数为101.75。(中新网)

全国年内须完工400万套保障房

笔者从近日在内蒙古自治区包头市召开的全国保障性安居工程推进会上获悉,今年国家下达的保障性安居工程建设任务是1000万套,要求各地今年10月底前全部开工,年底前确保完成400万套。(欣羽)



洛阳市经济适用房购房资格公示(二)

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址	序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18161	帖潮涛	无	阳光富地	18171	张旭	无	阳光富地
	田瑞娟	无			段亚丽	无	
18162	郝风琴	无	阳光富地	18172	王娟	无	阳光富地
	郭建文	洛阳市老城区东南隅办事处巡防队			聂强	无	
18163	何红果	河南百硕商务服务有限公司	阳光富地	18173	赵燕燕	平安数据科技有限公司	阳光富地
	马凯	洛阳市阜康人才咨询有限公司			赵社军	河南华盛建设集团有限公司	
18164	何应伟	下岗	阳光富地	18174	吕柯柯	洛阳市公共交通集团有限公司	阳光富地
	张春梅	无			郭珊珊	无	
18165	宋建强	洛阳市方圆印章艺术有限公司	阳光富地	18175	胡韶芳	无	阳光富地
	陈玲芳	无			袁国亮	洛阳苏宁电器有限公司	
18166	周双喜	无	阳光富地	18176	廖军	十五局五处筑路分公司	阳光富地
	潘雪芳	洛阳顺桥机械有限公司			张素英	无	
18167	刘翠珍	退休	阳光富地	18177	李多女	退休	阳光富地
	赵正选	无			贾建军	春都	
18168	王佩	偃师一高	阳光富地	18178	张巧丽	洛阳电务段	阳光富地
	袁春平	无			齐朝峰	洛阳电务段	
18169	藏红展	洛阳广弘商贸有限公司	阳光富地	18179	张焕荣	无	阳光富地
	赵秀梅	无			敬松	洛阳隆康石化工程有限公司	
18170	姬松华	洛阳市老城区西红百货商店	阳光富地	18180	王陆安	黄河勘测规划设计有限公司	阳光富地
	郭东海	洛阳市老城区西红百货商店			管艳丽	无	
18181	刘光宇	洛轴大成轴承公司	阳光富地	18181	刘光宇	洛轴大成轴承公司	阳光富地
	杜秋艳	无			杜秋艳	无	
18182	孟晓亮	洛阳今科自动化工程有限公司	阳光富地	18182	孟晓亮	洛阳今科自动化工程有限公司	阳光富地
18183	周素玲	无	阳光富地	18183	周素玲	无	阳光富地
	贾会民	洛阳市第二十四中学			贾会民	洛阳市第二十四中学	
18184	徐伟宁	洛阳市建筑民工管理办公室	中电阳光新城二期	18184	徐伟宁	洛阳市建筑民工管理办公室	中电阳光新城二期
	王艳会	洛阳市建设工程造价管理处			王艳会	洛阳市建设工程造价管理处	
18185	唐晓峰	洛阳市鑫中富商贸有限公司	中电阳光新城二期	18185	唐晓峰	洛阳市鑫中富商贸有限公司	中电阳光新城二期
18186	焦治国	洛阳市公安局南昌路派出所	中电阳光新城二期	18186	焦治国	洛阳市公安局南昌路派出所	中电阳光新城二期
18187	王高杰	二炮解放路干休所	中电阳光新城二期	18187	王高杰	二炮解放路干休所	中电阳光新城二期
	许岩岩	无固定职业			许岩岩	无固定职业	
18188	王乐乐	河南永嘉工程咨询有限责任公司	中电阳光新城二期	18188	王乐乐	河南永嘉工程咨询有限责任公司	中电阳光新城二期
18189	王辉	洛阳市西工区大超物流供应站	富阳佳苑二期	18189	王辉	洛阳市西工区大超物流供应站	富阳佳苑二期
18190	王伟	洛阳宝联轴承制造有限公司	富阳佳苑二期	18190	王伟	洛阳宝联轴承制造有限公司	富阳佳苑二期
18191	张川平	洛阳巨瑞机械有限公司	富阳佳苑二期	18191	张川平	洛阳巨瑞机械有限公司	富阳佳苑二期
18192	肖兵	中国石油天然气第一建设公司	富阳佳苑二期	18192	肖兵	中国石油天然气第一建设公司	富阳佳苑二期
18193	郭茹	洛阳市西工区市容环境卫生管理局	富阳佳苑二期	18193	郭茹	洛阳市西工区市容环境卫生管理局	富阳佳苑二期
	王全生	无固定工作			王全生	无固定工作	
18194	张平	洛阳开开心心酒店管理有限公司	富阳佳苑二期	18194	张平	洛阳开开心心酒店管理有限公司	富阳佳苑二期
	王海洋	洛阳开开心心酒店管理有限公司			王海洋	洛阳开开心心酒店管理有限公司	
18195	肖艾丽	洛阳市陶瓷市场宜捷经营部	富阳佳苑二期	18195	肖艾丽	洛阳市陶瓷市场宜捷经营部	富阳佳苑二期
	全建洛	洛阳市陶瓷市场宜捷经营部			全建洛	洛阳市陶瓷市场宜捷经营部	
18196	马颖慧	河南精顺房地产营销策划有限公司	富阳佳苑二期	18196	马颖慧	河南精顺房地产营销策划有限公司	富阳佳苑二期
	张垒	洛阳市超凡装潢设计工程有限公司			张垒	洛阳市超凡装潢设计工程有限公司	
18197	曾淑玲	无固定工作	富阳佳苑二期	18197	曾淑玲	无固定工作	富阳佳苑二期
	孙建会	无固定工作			孙建会	无固定工作	
18198	姬爽	洛阳市明枫商贸有限公司	富阳佳苑二期	18198	姬爽	洛阳市明枫商贸有限公司	富阳佳苑二期
	王亚静	洛阳市聚客隆家电市场华源家电经销部			王亚静	洛阳市聚客隆家电市场华源家电经销部	
18199	李广智	郑州铁路局郑州北车辆段	富阳佳苑二期	18199	李广智	郑州铁路局郑州北车辆段	富阳佳苑二期
	刘小静	无固定工作			刘小静	无固定工作	
18200	谢洛生	中信重型机械公司职工医院	富阳佳苑二期	18200	谢洛生	中信重型机械公司职工医院	富阳佳苑二期
18201	刘雅荣	洛阳风动工具有限公司	富阳佳苑二期	18201	刘雅荣	洛阳风动工具有限公司	富阳佳苑二期
18202	董利红	洛阳市虹格商贸有限公司	富阳佳苑二期	18202	董利红	洛阳市虹格商贸有限公司	富阳佳苑二期
	李广洛	洛阳市虹格商贸有限公司			李广洛	洛阳市虹格商贸有限公司	
18203	王晓丽	中国洛阳浮法玻璃集团矿业有限公司	富阳佳苑二期	18203	王晓丽	中国洛阳浮法玻璃集团矿业有限公司	富阳佳苑二期
18204	胡俊霞	洛阳市洛龙区江瀚淀粉销售部	富阳佳苑二期	18204	胡俊霞	洛阳市洛龙区江瀚淀粉销售部	富阳佳苑二期
18205	陈玲	洛阳市隆欣商贸有限公司	富阳佳苑二期	18205	陈玲	洛阳市隆欣商贸有限公司	富阳佳苑二期
18206	杨军辉	洛阳富大纸业有限公司	富阳佳苑二期	18206	杨军辉	洛阳富大纸业有限公司	富阳佳苑二期
18207	陈青虎	洛阳市瀍河回族区吉祥园超市职工	富阳佳苑二期	18207	陈青虎	洛阳市瀍河回族区吉祥园超市职工	富阳佳苑二期
	赵爱娟	洛阳巨龙通信设备集团有限公司			赵爱娟	洛阳巨龙通信设备集团有限公司	
18208	刘世明	洛阳明元矿山设备制造有限公司	富阳佳苑二期	18208	刘世明	洛阳明元矿山设备制造有限公司	富阳佳苑二期
	胡秀红	无固定工作			胡秀红	无固定工作	