

# 百姓买房要避免六大误区

专业人士表示,消费者在购房时一定要避开以下六大误区——

## 误区一： 买涨不买跌

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。

记得笔者在2008年12月房地产行业跌声一片的时候,建议部分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。然而有的市民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,害怕自己不买别人买了就没有了,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。

**建议:**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。

## 误区二： 不研究国家政策,盲目入市

经历过2007年房市疯狂大起大落的人应该不会忘记,如果政府不出手,就深圳的房价而言完全可以炒到3万元/平方米。而2009年,当国家的鼓励政策一出台,就应该意识到房价要开始涨是必然的。

**建议:**我想告诉大家的秘诀就是,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,政策控制开始收严的时候密切观望。



## 误区三： 攒够钱才买

这是一个绝对的错误理念。其真正因为没钱才更要买房,否则的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,购房一定程度要掌握窍门,首付越低越好,月供越长越好。

**建议:**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,40万元一年赚三五万元远远比银行贷款的那点利息高。

## 误区四： 被动炒房

很多老百姓看到房子涨了以后,觉得自己上班辛辛苦苦好多年

还不如炒一套房一转身赚得多,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。

**建议:**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。

## 误区五： 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;如果你经济条件不好,而你的房子升值了,为什么不可以通过卖掉换取现金来发展个人事业?

**建议:**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。建议你最多只做5年~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。

## 误区六： 只买便宜的,不买贵的

只图价格便宜。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。即使在深圳,很多原来便宜的房子就涨不了多少。

**建议:**一定要买最好。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。(白遥)



## 选购商铺有窍门

投资商铺的收益大,但风险也大。专业人士建议买商铺要慎之又慎。

### 选对购买时机

首先要做的事是了解市政规划,确认区域发展。由于商铺对于环境非常敏感,因此投资者必须对商铺未来的环境有深入的了解,以保证商铺本身日后的价值提升。其次是把握最佳的买卖时机。专业人士认为,在商铺周边商业状况稳定的前提下,租金将平稳上升,升到最高点后就呈直线发展;商铺的售价一般是从开卖后就呈坡度攀升,等升到最高点后,同租金一样是直线发展。

商铺投资成功的重点在于长期收益。投资者在租赁时,不能只从租金的角度选择租客,而是应该对租客的资质、背景、业态以及履行能力进行考察,尽量选择优质租客,以获得长期的有保证的租约。

### 掌握市场行情

一个店面值多少钱,是由它的租金水平所决定的。在购买之前,要对该地段商铺现在及未来几年的租金水平有所了解,才能计算其现在的价格是否合理。投资者还必须考虑到今后拟引进的行业能承受的租金水平,以此决定商铺的规模大小。

如果商铺位于繁华地段,今后入驻的可能都是一些规模较大的商家,在这种地方,面积较大的商铺比较受欢迎;如果商铺位于社区内,今后引进的可能主要是为满足居民基本生活需求的行业,这种行业需要的商铺的面积大小和能承受的租金都是有限的,因此在社区里购买小型的商铺比较合适。

(姜岩)

1. 权威、专业、及时、准确,洛陽手机报由洛陽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. 洛陽手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

**精彩触手可及**

**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。