

如今,人们有了闲散资金,除了存银行、买债券、炒股票、购保险等,投资房产也是一种保值、增值的途径。但是,“炒”楼方法很多,如何选择也是一门很深的学问。

手法之一:短线操作,等待房价上扬

付上一部分房款,或者付上定金,把那套房子归入自己名下,待房价上扬再伺机出手。这种办法具有投资少赢利大的特点,但是,风险也大,而且对操作的要求也高。投资房地产与投资股票一样,需要“选时”和“选股”。“选时”指买入的时机,“选股”指买入的具体楼盘。目前开发商大多采用低开高走、小步提价的销售策略。如刚开盘时为了树立楼盘形象,吸引人气,会以低价位出售一批房子,之后,分几批进行小幅提价。因此,刚开盘买进就比较划算。然后,看准时机,果断出手。短线操作有点像股市,到了合适的价位就尽快出手,应该留一点利润空间给接盘者,不要“一根甘蔗从梢吃到头”。

采用这种手法,选择一个具有升值潜力的楼盘,是至关重要的。它要求投资者非常熟悉所购的楼盘,投资股票的“技术分析”和“基本面分析法”,对投资房地产也一样适

散户“炒”楼三招制胜

用。“技术分析”是指要把握开发商操盘节奏,与“庄”共舞,但更重要的是要看楼盘的品质如何,即“基本面分析”。比如,交通是否便利、户型是否合理、配套设施是否齐全、周边住宅开发情况及开发成本、开发商的实力等,在这些硬件之外,物业在软件方面也要做到优秀才有升值的基本保障。另外,要求投资者对整个房地产市场,乃至发展趋势应该非常了解。这种方法对大多数楼市投资者来说,难度太大,少操作为好。

手法之二:以租养房,当房东

租赁市场的日益活跃,使以租养房成为可能。以租养房的投资方式,主要有两种,一种是原有一套住宅,通过按揭贷款购买新房,再将原有住宅出租,用租金偿还贷款;另一种则是直接购买商品或二手房后用于出租,用所得租金偿还贷款。

对第一种投资者来说,由于原有住房的地段、房型、周边环境等已定型,房屋出租后租金收入受周边同类物业影响差距不会太大,而所得租金主要用于归还新房贷款,有时每月租金收入可能小于还款额。这时,最重要的便是如何增加月租金收入。笔者认为,比较简单有效的办法就是先花上几千元对原有住房作个性化的装修、整理,以提高

物业的租赁价值,再寻找合适的房客租出去。这样,月租金往往会比同类物业高出一筹。

对第二类投资者来说,考虑的问题就要多些。因为房屋租赁市场与买卖市场对房产好坏的评判标准是不一样的,好卖的房产不一定好租,好租的房子不一定好卖。选择户型要和租赁市场的目标客户群相吻合,想出租给公司的最好买两居室以上,这样才能租出价格,但相对风险大一些,有可能租不出去。想出租给个人的宜买两居室以下,风险最低的是一居室。如果想出租给商住户,楼层不宜过高,一二层最好。如果想出租给个人,则楼层越高租金越高。另外,大户型不要与小户型夹杂在一起,否则就很难上档次,出租时也缺乏竞争力。

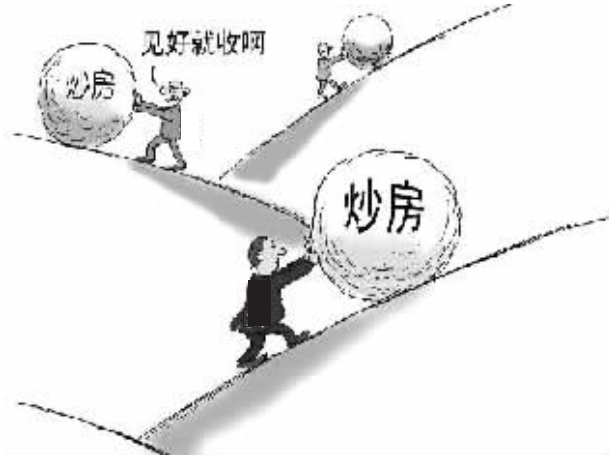
要注意的是,每月要支付物业管理费、银行贷款等这些都是固定支出,而每月的租金收入都是相对固定的。既然是投资就会有风险,以租养房的风险就在于房屋出租会有一个“空置期”,即从买入后到出租的那段时间。即使

是已经出租的房子也可能中途“断档”,这就需要投资者有周密的考虑,并预留一部分资金足够度过这样的“风险期”。

手法之三:利用装修,增加“附加值”

买入毛坯房,对它进行一番装修“包装”,使之升值,出售可以获得短期回报。只要眼光准,回报既快又高,不失为一种短线“炒”楼的好方法。但是,风险在于对市场的熟悉程度和判断力,不然,“炒”房就会“炒”成为房东了。

陈耘



事业发展最重要 年轻人宜先租房

年轻的朋友小D昨天找到我,说公司发了年终奖,加上平时的积蓄,他已经有11万元的存款,希望我能给他提供置业的建议。

我听完他的说明后,直截了当地问:“你一定要现在买房吗?”

他有些糊涂了,想了一会儿,说:“难道,您认为房价会降,让我等一等再买?”

“那是经济学家说的,可不是我说的。我如果是因为看好房价会降让你不买,那是在害你。”

“那您的意思是?”小D一脸迷茫。

“我的意思是,”我说,“你可以考虑现在先买辆车。”

他犹豫了一会儿,说:“买车明摆着每天都在贬值,您怎么会让我拿钱去买贬值的東西呢?”

小D今年将满27岁,大学毕业留京,工

作已经四年半,谈恋爱两年,目前与女友在通州租房居住,买房自然成了当务之急。

看到他困惑不解的样子,我说:“好,我就说说我对你买房的看法吧。你现在有11万元存款,买房时还能借到钱吗?”小D说:“最多还能借到4万,凑到15万。”

我接触的购房者中,许多年轻人都有小D类似的心路历程:工作四五年,年龄近三张,储蓄十几万,买房、成家似乎顺理成章,其实不然。

15万元是个什么概念呢?按照现在三成首付的要求,小D最多只能买总价50万元的房子。现在,北京四环内的房价最低均价都在每平方米8000元以上,50万元只能买五六平方米的小户型,这么小的户型,现在几乎凤毛麟角。即便有,也得排队,参加摇号。

而如果放弃买单价在8000元以上的房

子,转向单价在6000元以内的房子,那么可供选择的范围几乎都在五环以外。

但是,我不建议小D们现在就去太偏远的地方买房子。因为年轻人上班的地方一般与之相距甚远。当然,如果有车,解决交通问题,则另当别论。现在的问题是,小D的钱只有这么多,买了房子就不可能买车。

作为年轻人,我认为首先应该考虑的是活动半径问题,而不是房子。事业刚起步的阶段,无论是工作节奏还是与人交际的需要,都不可能让小D们较早地回到家里。而如果住的地方距离市中心比较远,那么势必会影响到活动范围,进而影响到工作选择。

在生活中我发现一个现象,没有车而住得比较远的人,通常不太喜欢晚上出来交际,选择工作也比較受限制。

而有车的人则通常不太喜欢很早回家,

总是积极参加各种交际。时间久了,就会形成两种截然不同的心态:或者封闭或者开放。而一个人的心态、人脉又对他事业的发展具有极为重要的作用。所以,年轻人如果财力有限,我建议先买车、后置业。

有了车,租套房,等到事业有了起色,经济实力雄厚了,再游刃有余地去买自己想买的房子。那时候房价可能还在涨,但由于年轻人经济实力提升得快,实际上选房的余地反而会更大。

一席话,让小D沉默良久,“我再好好考虑考虑吧。”

看着他沉思的表情,我说:“你毕业四年多就已经有11万元的存款了,说明你具有很好的潜力。现在先别想买房的事情,先集中精力思考如何发展自己。”

黄玺庆

投资宝典

“娃娃房主”隐忧多

“不管年龄大小,只要买房,我们都欢迎!”最近,河北石家庄市某售楼处一位售楼小姐接待了几位购房者。与其他购房者不同,在办理购房合同时登记的房主竟然都是他们的未成年子女。而据笔者从另外几家房地产公司了解到的情况,购房者中“娃娃房主”的现象确实在增多。

一对以孩子名义购房的不愿透露姓名的夫妇表示,让孩子当房主一是可避开将来开征的遗产税,二是将来孩子再卖房时还可以少纳税。

河北经贸大学财税学院税务教研室教师刘献灿介绍,遗产税怎么征、何时征,目前国家还没出台相关法律法规。至于“娃娃房主”将来再转让房屋时能否少纳税,在国家税务总局有关房屋赠与税收的通知中,虽然继承房产在出售时免除了营业税,但和其他赠与行为一样要征收20%的个人所得税。

对“娃娃房主”的避税行为,有关法律人士认为此举还会带来一系列社会问题。

首先,“娃娃房主”将面临无法获得贷款的困境。

其二,如果夫妻离异,可能会在财产分割及子女抚养问题上带来法律纠纷。从法律上讲,“娃娃房主”的房屋不属于夫妻双方共同财产。当“娃娃房主”的父母离婚时,双方都无法分得该房屋。但是,从抚养权的角度看,谁取得了子女的抚养权,谁就可以事实上使用或者拥有该房屋。所以,“娃娃房主”将会造成夫妻财产分割及子女抚养难以达成协议的局面。

其三,从眼前看,“娃娃房主”还会给物业管理及水、电、煤气等费用的交纳和管理带来诸多不便。因为物业管理和水、电、煤气等费用的交纳人是这些“娃娃”,事实上交纳这些费用的是其父母等监护人,这就容易在物业管理者与事实上的费用交纳者之间产生纠纷隐患。



房产评论

租房划算还是买房更值?

随着房价不断上涨,消费者逐渐分化为买房团和租房族两类群体。把钱交给房东与交给银行,到底哪一个更划算呢?有关专家根据自身经验,建议您可以从以下几点进行分析比较:

首先,单从经济角度考虑。虽然贷款买房的月支出负担要略高于租房,但是并不明显,而且毕竟二三十年付清房贷以后就不用再去支付房租费用,可以安心居住。但是,在还款期间个人的压力要比租房大,首先要一次性支付一定比例的首付款,同时要按时向银行支付规定金额的月供。而租房的好处在于,不用使资金一次性投入过多,可以随时作出新计划,规避房价下跌给购房者带来的损失。但低风险必然对应低收益,租房不如买房那样可以有投资保值

的收益。

其次,从居住的舒适度上分析。租房一般可以选择离工作地点比较近的位置,节省上下班途中耽误的时间。但是,租来的房子毕竟不是自己的,多数人不愿意花精力去整修布置房间。而买房以后,谁更愿意花时间和金钱去装修、布置,这样住起来比租来的房子更加舒适和安逸。

再次,从客观环境变化的适应性上看。在应变性上租房比买房更具优势,因为可以根据租房者的需求随时变更地点。而购房者在这方面就较为被动,一旦做出选择,居住地点和套型就固定下来,若真有特殊情况发生,一般只能尽量适应和迁就。

最后,从心理角度看。自从我国推行房屋限购政策以后,很多人认为租房不是长

远之计,虽然在手中资金不足时租房可以作为临时的解决方案,但一旦资金充足还是会选择购买一套属于自己的房子。这种想法是受传统生活观念的影响,毕竟有一套属于自己的房子不仅可以满足最基本的

安全需求,同时也是自我价值的一种体现,这是很多人宁可节衣缩食,也要贷款买房的重要原因。有关专家认为,从某种程度上看,租房只是现金支付的一种消费方式,而贷款买房则类似于提前消费,先享受产品带来的便利和乐趣,再去结清费用。两种不同的选择各有利弊,只要在选择前充分考虑到了自身的经济能力和性格特征,那么无论做怎样的选择都能成为快乐生活的理由。

邓华宁



商铺团购看似双赢实难操作

去年12月到今年1月短短几周时间,某市第一商街先后被商家投资团购了2万平方米的商铺。在这场数额上亿元的交易中,双方认为都取得了良好的效果。

商铺团购已不是新鲜概念,作为投资者,能凭团拿到相对优惠的价格;作为开发商,可以集中释放一部分销售压力又便于后期统一管理,因此有专家认为,只要投资团的利益分配让参与者满意,团购不失为商铺投资的首选购买方式。

以投资团的形式出现提升了投资者和开发商谈判的筹码,无论是价格还是在铺位的选择上都有了一定优势,当然,如果能实现对商业项目的整体团购或是整体团购是最好的。

牺牲一定利益以减轻销售压力并不是很多发展商接受团购的主要原因。好卖的商业项目也乐于接受团购,一是因为把商铺卖

给专业的投资团比卖给单个投资者更省心,二是团购行为会增强人们对商业地产项目的信心,从而达到一个良好的品牌宣传效应。三是在后期的统一规划管理上,与相对专业的投资团协商操作会更容易,而散客则不太便于管理,项目整体品质也难以得到很好的维护。

对于销售优势较强的项目,散售给单个投资者能实现销售额的最大化,接受团购显得不是很有必要。

作为群体行为,团购也存在着操作上的先天障碍,前期的组织协调自不必说,投资团各成员的利益分配不均也往往成为团购交易的绊脚石。

中原地产商铺部总监杨广安曾见证了一个团购失败的例子,上海的一个商业项目曾被温州团看中,欲团购该项目一条长达300米的商业街上的十几个临街商铺。但最

终因为利益分配不均而没能交易。住宅小区的入口在商街正中间,而越靠近入口就意味着越多的客流量,所以每个投资客都想要靠中间的商铺而不要两边的。找不到好的利益分配方式是团购商铺的最大障碍,同样,如果团购之后再来进行利益分配,则很有可能出现分配不均导致的投资客之间的纠纷。

如果投资客之间能够按股份方式分配收益,形成统一的利益关系,对后期的招商、经营管理也有好处。

只要是把商业打散出售,就必然面临后期管理的压力。团购不等于整购,3个买家和10个买家都会造成后期经营业态的不统一,从这个角度说,团购不能解决发展商要维护项目品质的压力。但在发展商与投资者的协调过程中,协调5个人总比协调50个人要轻松。接受团购方式的发展商

会更多地考虑这一点。

如果投资团是由无招租经验的个人组成,对商业业态的发展就容易产生不利影响。由开发商或是专业代理机构统一招租将有利于商业项目的整体发展。

小宇



专家在线

好户型三大标准

专家认为,在房屋总面积一定的条件下,使用率高、设计合乎需求的就是好户型。具体说来,房屋内各功能分区要能很好地满足居住者的生活、学习、休息以及社交的需要。

另外,房间的面积分配、通风透气性能、采光性能、厨卫布置安排、管线配合、储藏空间等都要具有合理性。

厅卧面积要适当

户型是否合理,关键还在于你自己的判断。在设计师眼中,户型可分为工作型、生活型、休养型等几种常见类型,置业者一定要先明确自己的需求。如果你强调私人空间,可选择房大厅小的户型;如果你社交广泛,经常有朋友来“闹嗑”,大客厅就必不可少。但不管怎样,你要能保证有置放一些必要设施的位。

起居室是全家生活的中心,应设置在南向,并开设直接对外有充足日照和视野的门窗。在保证卧室居住要求的前提下,才能允许扩大厨房、卫生间,并设立学习间,以满足更高层次的需求。

厨卫通风很重要

一般说来,厨、卫的设计应做到:厨房原则上应该靠近外墙,并且有良好通风的位置,做到明厨明卫。住宅内有些房间如厨房、卫生间等在使用过程中,会产生一定的垃圾、油烟和气味等,而客厅、卧室则需要清洁卫生的环境。好的房型应能通过适当合理的设计手法,做到清污分隔,互不干扰。

另外,厨房的操作顺序关乎日后生活,也需要引起置业者注意。注重各种设备安装方便,留有放置冰箱的位置;厨房与餐厅应有便捷的联系,避免与其他行为空间交叉。卫生间应有必要的分隔,符合生理卫生要求。大面积卫生间应独立分设厕所,洗衣机位置尽可能设在卫生间内,卫生间的门则应避免直接面向起居室。

保持卧室独立性

跟起居室、厨房、餐厅的开放性不同,卧室、书房和卫生间都有较强的隐秘性。这三者当中,卧室的独立性体现得尤为明显。在选购二手房时,要特别注意这一点。

为保证起居室和卧室的独立性,面向起居室的卧室数,以不多于卧室总数的1/2为宜。也可设置玄关,即从室外到室内有一个过渡空间。推荐采用可拆隔墙和推拉门、折叠门,以扩大空间使用效率和提供改造的便利,也可以适应居住者的需求变化。