



四招房贷方式有助省息

年末,银行信贷政策普遍收紧,多家银行已取消了二套房贷优惠政策,即便首套房7折优惠利率也未必能享受,对于房奴来说,如何贷款才能最大程度节省利息?银行理财师表示,不同的贷款方式,需要支付的利息总额相差很大,房奴们不妨挑选最经济、最适合自己的贷款方式。

招数1: 加息周期可选固定利率房贷

加息预期下,浮动利率房贷将随着银行基准利率的提升而提升,而固定利率房贷则可以锁定利率,因此固定利率房贷将更具吸引力。

业内人士表示,固定利率房贷的利率水平高于浮动利率,但预期明年可能有54个基点以上的加息,而浮动利率将在加息后也跟着上涨,因此,选择3~5年期的固定利率房贷,则可以将利率维持在加息前较低的水平。

此外,目前中行、光大等银行推出了固定+浮动型房贷业务,即此前采取浮动利率房贷的客户,可在加息前转换成固定利率房贷,为市民节约一笔利息成本。

对于有提前还贷打算的市民,在加息预期下选择固定利率房贷,房贷期限内一次性将贷款本息还清,可避免加息后因利息增加带来的损失。

招数2: 公积金贷款利率更优惠

与商业贷款相比,公积金贷款不但可享受首付二成的政策,利率上也更低,目前首次购房采用公积金贷款,5年以上公积金贷款利率为3.87%。而目前,5年以上商业贷款基准利率为5.94%。

以50万元贷款,期限20年为例,采用公积金贷款,按照等额本息还款法,每月还款金额为2995.76元;而如果采用商业贷款,贷款利率享受8折优惠,则每月还款金额为3231.66元,后

者较前者每月多还235.9元。

当然,如果公积金可用金额比较低,则不妨尝试公积金和商业贷款组合的方式。

招数3: 等额本金还款法更能节省利息

目前主要有两种还贷方式,即等额本金还款法和等额本息还款法,前者为递减法,后者为等额法。银行业人士建议,采用等额本金还款法更能节省利息,因为在相同贷款金额、利率和贷款年限的条件下,本金还款法的利息总额要少于本息还款法,而且,本金还款法每次还款的本金一样,但利息是由多到少、依次递减,一般情况下,还款后期的压力要比前期轻得多。

仍以50万元贷款,期限20年为例,如果采取等额本息还款法,需要支付的利息总额为近24万元,越到还款后期,每月还款额度越少;而采取等额本息还款法,需要支付的利息总额为27万余元,每月还款金额相同,但后者比前者利息支出要多近2万元。

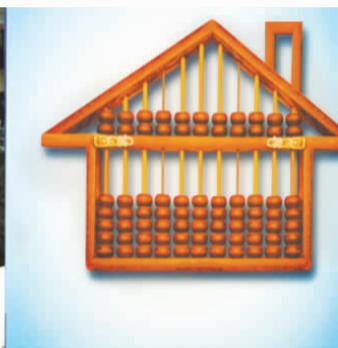
招数4: 选合适房贷产品可减少利息成本

对于有提前还贷意愿的市民,可选择银行推出的各种房贷产品,在实现提前还贷的同时,还可减少利息成本。

如渣打银行“活利贷”,通过将闲置资金存入还款账户,作为提前还款,直接抵扣贷款本金,在省息的同时自动缩短了还款期限。例如,刘女士贷款100万买一套2室1厅的新房,贷款期限30年,刘女士可将这笔资金存入还款账户,在还款的第2个月,贷款本金就比原来减少了3000元,如果刘

女士坚持每月将节省的3000元存入还款账户不支取,她最终还款的利息总额为55.5641万元,而普通住房贷款利息总额需要115.8379万元,可节省利息近60万元。不过,该产品要求最低贷款金额为30万元。

除此之外,气球贷产品也可为市民提前还贷盘活资金,如深发展推出的“气球贷”,主要是将贷款利息和部分本金分期偿还,剩余本金放在最后一次性偿还,市民可申请10年期的贷款期限办理按揭贷款,可与银行约定以20年或30年的期限来计算月供,这样贷款初期压力不会太大,而且可在10年内还清贷款。(信息时报)



京城白领流行“卖房返租”

眼下,一种颇为新颖独特的“卖房返租”方式在年轻人中悄悄流行起来。一些前几年已经买房的小白领纷纷将自己原本住得好好的“小窝”卖掉,更令人惊奇的是,他们再向买家把自己的房子租回来居住使用。放着好好的房主不当,为什么甘心去当“租户”呢?且让我们走进这群特殊的“卖租族”,一探究竟。

●市场发现●

卖房只为升级置业 返租旧居双方放心

王小姐2005年在朝阳区三间房附近一个名叫“华龙美树”的小区购买了一套30余平方米的一居小户型,单身的她就这样在自己的小窝度过了4年时光,就在最近,她突然找到买家把自己的房子卖掉。4年间攒下那么多“坛坛罐罐”的家当,这搬家也是个特别麻烦的事,怎么能说卖就卖呢?别着急,王小姐自有“妙招”,“我在卖房的时候就和对方说好了,在没找到合适的新房子之前,这房子只能租给我本人,也就是说,我把自己卖掉的房子租了回来,不用搬家,不影响生活工作,一切都还和过去一样。”王小姐说。

不明就里的人一定要问了,这不是在穷折腾吗?恰恰相反,王小姐却认为这是一个特别好的“权宜之计”。“2005年买房的时候是每平方米6000元左右,而现在我出售

二手房的价格是每平方米14000元,刨去这几年交的月供,30多平方米的房子净赚20多万。”王小姐把自己心里的“小九九”和盘托出,早就想换个大点房子的她这段时间来一直在看项目,可目前高企的房价又让她实在难以承受,现在把原先这套房子处理掉之后,她四年间房产增值的收益加上手头的一点积蓄,也够自己在5环内的位置付个六七十平方米住房的首付款了。

“现在的房价这么高,我卖房套现还是挺合适的,可是再买性价比合适的房子确实也不是件容易事。只能多看看不着急,寻找合适的时机出手,目前我更倾向于买二手房,毕竟二手房买了就能住。”王小姐表示,卖房时她就和买家沟通好,双方都稍做让步,她在价格上便宜一些,而买家则将房子“返租”给她,继续让其居住,而1500元左右的月租金恰好和过去缴纳的月供相当,买家是为孩子将来在附近上学而投资,目前也并不着急用房,乐得不让房屋闲置,双方于是一拍即合。“我自己省却了搬家找房的麻烦,买家把房再租给我也放心,相互知根知底不说,原房主对房子也会更加适应和保护。”王小姐说。

套现投资盘活资产 返租提升创业动力

调查中发现,像王小姐这样卖房等待升级置换的不在少数,而趁着现在房价高而卖房套现投资的也大有人在。刚到自己而立之年的陈先生近日就将自己位于青年路附近,有3年房龄的一套80多平方米商住公寓出售,套现100多万用于投资创业。而他自己创办的广告公司,就是将自己出售的房子又租了回来,每月交纳4000多元的房租。

“一直想自己做点事情,现在终于可以一展拳脚了。”陈先生坦言,苦于没有启动资金的他在听从朋友的建议之后“茅塞顿开”,果断卖房套现,而现在租着自己的“旧

居”,在非常熟悉的环境里奋斗创业,感觉更有动力了。“我一直在和自己说,总有一天我会用自己赚来的钱把房子再‘买’回来。”陈先生笑言。

●专家观点●

卖房返租 减少社会资源浪费值得引导提倡

“现在的年轻人中卖房返

租的现象确实越来越普遍,对那些实力有限又急于居住升级或变现进行其他投资的人来讲,的确不失为一种灵活变通的资产盘活方式,值得引导和提倡。卖房返租的好处就在于,可以更机动地分配自有资金,不需花费时间搬家和另外找房,相当程度上减少了社会资源的闲置和浪费,还可以保证生活品质不下降,大大节省买卖双方精力。相信这样的房

产流通方式,今后将在更大范围内被买房人所接受,并形成流行趋势。当然,我们也还是要告诫,买卖双方或租赁双方在签订房屋买卖或租赁合同时,卖房者是否享有优先承租权,房款和租金的给付方式等等双方的责任、承诺要清晰,尽量避免以后出现不必要的纠纷。”北京中原地产投资顾问部总经理张坤昱表示。(北京青年报)

情聚阳光 欢乐共享

“妈妈,妈妈,这个是送给你的生日蛋糕”小宝手上沾满了果酱,刚刚做好的蛋糕上,一颗大大的红心耀眼夺目。

一对恋人,两只双手紧握一管奶油一同在蛋糕上挤出自己的“爱情宣言”。

一个襁褓中的婴儿宝宝偎依在父亲的怀里,瞪大眼睛看着妈妈在做蛋糕的“涂鸦”,“呀呀,呀呀”嚷着给妈妈招手,妈妈用食指从蛋糕上抹了点奶油伸向小宝宝的嘴

边,宝宝“心领神会”的吸吮了妈妈的手指,激动的两只小手不停地挥舞。

这一幕幕温馨的场景,发生在11月21日午后海信都市阳光营销中心。

海信都市阳光精心为客户筹备的蛋糕DIY家庭派对,集创意精神、动手精神与亲情多种元素于一体,当天,吸引了百余都市阳光的准业主携家参加。温暖的午后阳光,甜蜜

的蛋糕,体现了海信地产给客户创造一个温情、舒适、和谐的美好家园的不懈追求。

都市阳光是海信地产在济南为715位城市精英倾力打造的理想居所。据了解,近期该项目销售势头迅猛,首推2、3、7号楼已售罄,新推5号楼一单元20天便销售殆尽。目前加推5号楼二单元两室典藏产品,面积为90-93平米,全明设计,功能分区合理,270度观景飘窗。

地产与文化交融的和谐乐章

绿地泉景之夜

11月13日晚,由济南绿地泉景地产股份有限公司独家冠名“绿地泉景之夜”——《匈牙利狂想曲》钢琴演奏会在山东剧院举行,世界著名钢琴家亚当·乔治奉献了一场大师级的演奏。此次演奏会的圆满举行,彰显了绿地泉景地产在推进中西方文化交流方面的贡献,也奏响了一曲地产与文化交融的和谐乐章。

地产是需要文化的,地产不能只是赤裸裸的钢筋和水泥,还要赋予其文化的理念和人文的关怀。随着房地产市场的发展,客户越来越成熟和理

性,置业已经不仅仅是为了买一处住所,同时也是在追求一种生活的品位和格调,绿地泉景地产在完善房产品质的同时,对房产的文化品位、文化内涵投入了越来越多的关注,努力提高房产附加值。

绿地泉景地产致力于“做最受尊敬的地产品牌”,以“建筑和谐生活”、“让生活更美好”为文化理念,努力为业主打造和谐社区。

目前绿地泉景地产在开发的80万平米生态大盘“泉景天沅”社区,位于建辛路以南,阳光新路以西。小区整体以

“天人合一,五行相济”和“以人为本”的理念布局,分六大园区分期建设,分别是鑫园(金)、秀园(木)、鸿园(水)、晴园(火)、雅园(土)和仁园(人)。小区建设融入生态、环保、节能等元素,是科学与艺术、经验与技术的高度综合。泉景天沅即将推出新组团,VIP会员招募已经开始。

绿地泉景地产冠名钢琴演奏会,在塑造自身品牌的同时,也为业主乃至整个泉城人民带来高雅的文化大餐,在地产与文化交融的篇章中奏响和谐社区最强音。

