



贷款,利息令人犯难;全款,觉得没必要。一些市民左右徘徊——

买房,是贷款还是全款?

记者黄兰芬

近日,记者采访发现,对于买房是贷款还是全款这个问题,大家意见不一。有市民认为贷款好,因为在咸宁只需要拿出10多万元就可以贷款买房,资金压力小;而有市民认为全款好,因为在买房中一次性付款易获得更多折扣,而且无债一身轻。

贷款买房方:资金压力小

两年前,小周向银行贷款在温泉买了一套住房。他当时工作不久,积蓄不到10万元,便向父母借了几万元交了首付款。随着不断升职加薪,每月1000多元的房贷,现在对他来说是小意思。

小周说,当时买房向银行贷了20多万元,本金加利息一起要还30多万元,起初觉得这数额大,心理有压力。后来,还习惯了,自己收入也增加了,压力也渐渐释放了。

在小周看来,如果工作稳定,贷款期限越长越好。因为,收入会随着时间推移不断增加,而每月房贷金额相对固定,自然还款压力越来越小。还款压力变小了,就有更多结余资金应对其他支出。

有市民称,几年前去超市100元可以买一堆东西,现在去超市100元不够买一些品牌的一壶油。从此可见,货币购买力下降,钱越来越不值

钱。以后,大家收入会越来越高,1000多元的月供将也不算什么。

有银行人士建议,如果手中有好的理财项目,其收益大于房贷利息支出,市民买房选择贷款较好,如果有住房公积金,选择住房公积金贷款更好。

还有市民表示,贷款买房风险小。如果全款买房,碰到不良开发商卷款跑了,市民损失太大。而贷款买房,有银行帮市民审查开发商实力和信誉。

全款买房方:无债一身轻

“买房时,售楼员都会直接表示,一次性付清比贷款的折扣高。”市民吴女士说,她自己买过房子,也陪亲戚朋友看过房子,买房如果一次性付款,和开发商的讨价还价余地大,可以省一笔可观的购房钱。

单从省钱角度考虑,全款要远优于贷款。一笔30万元30年期限的商业贷款,贷款总利息就需要27万多元。利息接近本金。

在余女士看来,全款买的房子,不受银行贷款约束,转手卖现快。余女士在咸宁有两套房子,一套是全款买的,一套是贷款买的。最近,余女士举家搬迁到武汉,于是她便把咸宁的两套房子挂牌出售。全款买的房子,很快卖出,钱也已经到账。而贷款买的房子,过户十分麻烦,现在还没找到买主。



有市民认为,无债一身轻,全款买房心理没压力。张先生就有切身体会:“一想着还欠银行几十万,就焦躁得难以入睡;有时候做梦,梦见自己忘记还款,被银行追债;我把烟戒了,尽量不出去应酬花钱。就这样过了四、五年,终于攒了点钱,我就把贷款全还了。”

心理舒适度关系着人的幸福感。有心理专家建议,抗压能力弱的市民,买房能全款就别贷款。每个人对身负贷款的感受不一样,长期的心理压力和精神压力,会给一些人带来抑郁症,甚至其他的疾病。

房产答疑

不满装修质量,咋办?

刘先生问:由于我工作比较忙,房屋装修全部交给了装修公司。装修完我去验收发现,部分建材没有按照我要求购买,地板砖有的地方贴得不平,书房用色我不喜欢。对房屋装修质量我十分不满意,请问可以退钱吗?

答:装修合同有具体约定,按约定处理即可。如果没有约定,可以通过以下三种方式解决:

积极地和装修公司进行协商,要注意在保护自己合法权益的基础上,实事求是地描述所出问题,对赔偿结果要求合理,这样问题容易解决。

可以到消费者协会进行投诉。消协在接到投诉后,会与被投诉的装修公司联系,进行情况调查和调解。

双方调解不成,刘先生可以向法院提交诉状,由法院判决。建议找个擅长解决房屋装修合同纠纷的律师介入处理。

小区广告收益归谁?

张先生问:现在小区广告已随处可见,外墙是广告,楼道是广告,电梯是广告。但是,业主却根本不清楚究竟何人可以决定允许投放广告?广告最后的收益又归谁?

答:小区共有的建筑物及附属设施,均是全体业主所共有,也只有业委会或业主大会才有权处分或利用小区的共有公有建筑及附属设施,因此产生的收益亦归全体业主所有。所以,凡是在小区内的共有建筑和火灾附属设施上张贴海报、展报、电梯广告的收益,以及一些小区的地面停车位、楼宇广告等的收入,都属于小区的公共收益范畴,归属权应当属于全体业主。

(黄兰芬/整理)

电梯、物管、水压、阳台

这些,事关高楼居住安全和便利

记者黄兰芬

高楼层房屋的安全和便利很重要。因此,有业内人士提醒市民,在选购高层房屋时要关注以下四方面:电梯数量和质量、小区物业管理、供水设施、屋内阳台和飘窗高度。

高楼层住户对电梯的依赖度比较高,电梯的安全显得非常重要。如果小区电梯质量不过关,经常出现人被困在电梯里的情况,则会给人留下心理阴影。因此,市民要了解清楚小区

电梯的品牌以及是哪个机构进行专业维护,同时还要了解电梯是否有备用电源,以保证停电时,电梯能安全运行。另外,还要考虑电梯的数量够不够用,如果住户太多,而电梯数量又太少,会造成上下班高峰期时,排队等电梯的情况。

住户住得安全、舒适与否,和小区物业管理有很大关系。高楼层的房子出现电梯故障和发生火灾是很危险的,这个时候,物业管理人员反应是否及时,是否及时解决问题就非常重

要。一个好的物业管理公司,会定期检查电梯,定期勘查消防栓等消防设施能否正常使用。

在夏季用水高峰时,高楼层的水压通常会比较低,水流量小会影响家庭居住体验。所以在市民购买高楼层房屋前,需要向开发商咨询是否有加压设备,详细了解用水高峰期供水情况。

市民实地看房时,留意阳台、阳台栏杆、飘窗的高度,是否达到了安全高度,并注意阳台栏杆是否牢固等,要考虑家里小孩和老人的安全。

货比三家、砍中介费、合适时机买入……

这样,打好二手房省钱“算盘”

记者黄兰芬

买二手房如何能省钱?就此,有经验的市民支招:货比三家、选择一层或顶层的房子、减少中介费、在买房时入手。

买房子其实就跟买商品也是一样的,需要多多了解,多做对比。如果大家想在某个区域买房,一定要了解整体范围内房价情况。充分掌握多方信息,多去看

房,这样才买到性价比最高的房屋。

潮湿和漏水问题是低层和顶层比较明显的缺点,这类房子一般不容易卖出、售价低。如果想省钱又不介意楼层的市民,可以挑选这类型的房屋,也能节省一笔钱。

中介费主要是房屋中介公司来定的,并没有一个固定的数值。因此,市民可以与房屋中介公司商谈中介费,让中介公司让利少收一些。这样

来,就降低了买二手房的成本。

买二手房也要看时机,对的时机买入会省钱不少。如果是买方市场,则买方砍价还价的余地比较多,也有更多的时间精挑细选;如果是卖方市场,想讨价还价就比较难了。

另外,市民除了关注价格之外,在买二手房还要注意:产权是否明晰、质量是否过关等等。建议大家在挑选二手房的时候带上有购房经验的朋友提供参考。