

买房方法论:先估钱包深度,后看适合指数



漫画 俞晓翔



按照国际通行惯例,月收入的1/3是房贷按揭的一条警戒线,即理想的月供不应该超过家庭月收入的1/3,超过此警戒线,将出现较大的还贷风险,并进一步影响到家庭的生活质量。而有了这一规律,我们就可以进行一系列计算,得出每个家庭的钱包深度,而这里提出的钱包深度其实就是一种购买力指标。

按揭买房,先看钱包深度

算一算你的钱包深度

衡量钱包深度,主要有两个指标:家庭所能承受的房屋总价和能够购买的最大面积数。具体计算方法如下:

- 首先计算出家庭的月收入总额A;
- 用A除以3计算出每月能够承担的最多月供,然后计算出每年能承担的最多房贷B;
- 将B再乘以20或者30年的偿还年限,就可以得出每个家庭所能承受的房贷总额C;
- 由于房贷一般占到房屋总价的7成及以上,将C除以0.7或者其他房贷占比,即可得到每个家庭所能承受的最高房屋总价D;
- 再用D除以意向地铁站或者板块周边的平均房价p,就能计算出购买房屋的面积数M;
- 计算公式如下:M=(A÷3×

12×30÷0.7)÷p(以偿还年限30年,首付3成为例)。

【一位读者的钱包深度】

我们随机抽取了一份快报记者置业调查问卷进行实例分析。填写问卷人为一位20多岁的廖先生,以他为例,记者进行了一次计算:

廖先生家庭月收入为9000元左右,按照月供不超过家庭月收入1/3的定律,他每月所能承受的最多月供为3000元,每年能承担的最多房贷为3.6万元。如果设定偿还年限为30年、首付3成,那么,廖先生所能承受的最高房屋总价约为(3.6×30÷0.7)=154万。由于廖先生倾向于购买江宁的地铁盘,以最近新推的融侨世家为例,其首批房源均价为9500元/平方米,那么,他所能承受的最大购房面积为162平方米。

地段再热门,并不见得适合每个人,对于房子的选择,应该按照自己的身份来考量。所谓的“身份”,指的是不同的人生阶段,例如单身族、小家庭、三代同堂、退休族等。处于不同人生阶段,选房时对生活机能需求的侧重也不尽相同。

当然,最理想的状态是六大生活需求因素能同时满足,但现实的情况是,同时满足六大生活需求因素的楼盘并不多见,而多具备一项因素,房价也往往更上一层台阶。因此,不妨退而求其次,排出优先顺序,才是比较实际的做法。

【单身族】刘杰,男,28岁,新街口工作,从事金融业

单身的刘杰对居住品质要求比较高,研究生毕业后就几乎是一个人租住一套单室套。单室套每个月的租金不菲,从最初的1200元/月一直涨到了现在的1800元/月。当然刘杰收入水平不低,每月平均工资6000元,年底还有年终奖5万元左右,那么每月平均收入约为10166元。

【居住偏好】

“买亚东城最大的原因是地铁二号线开通。”刘杰说,单身族一般多以事业为重,加班到很晚是常有的事,要是晚上回家不方便,交通成本会太高。另外,单身族财力有限,房子离城区太近不现实,而住得远,交通就成了最大的问题。地铁因方便快捷、不堵车,最受单身族青睐。

刘杰一盘算,与其每月花1800元租房,还不如自己买个单室套。后来,几经周折,刘杰选择了在仙林板块的亚东城置业。

【购买力】

加上父母支持的10万元,刘杰可付的首付款为20万元。因为是首次购房,首付比例为3成,其最高可购买房屋总价为:20万元÷0.3=66.66万元。

按照亚东城二手房均价1.28万元/平方米左右计算,刘杰所能购买的最大面积为:66.66万元÷1.28万元/平方米=52平方米

按照20年还款期限,贷款46.66万元,首套房可申请基准利率85折优惠的政策,刘杰月还款额为3132元。根据家庭房贷月

供不大于总收入1/3的原则,刘杰所能承受的月供上限为10166÷3=3388元,此月供水平低于刘杰能承受的房贷月供上限。

雨花东路爱涛逸珍公馆盛大开工

9月28日上午,宁南高档舒适性低碳科技节能型精装修住宅小区——爱涛逸珍公馆举行盛大的开工仪式。该项目由江苏弘业股份有限公司和江苏爱涛精品有限公司投资。

爱涛逸珍公馆项目位于雨花东路养回红村金芭雷一侧,项目由两块地块组成。其中一块为住宅项目,另一块为商业项目。项目住宅部分由4栋多层电梯洋房和一栋8层的小高层组成,产品面积以100—230平米平层,180—260平米

名城世家花园国庆最高89折优惠

现代经济学家厉以宁教授在他著名的“沸水理论”中提出,买房的最佳机会就像即将要烧开了水,温度已达99℃,再只要加一点点火,水就开了。名城世家花园一如即将烧开的99℃热水,不仅尊享三条地铁交通,而且与中山南路互连一线,与河西新城接踵并行,与新南城朝夕相处,而且汇聚新街口、夫子河、河西CBD、新城四大中心丰富资源与高性价比。

名城世家花园位于地铁1号线小行站与安德门站之间,目前销售均价只在14000元/平方米左右,与同样是地铁1号线沿线楼盘动辄20000元/平方米的价格相比,名城世家花园几乎破灭了所有房价泡沫。继名城世家花园4、5、7、8号楼持续热销

后,名城世家花园将于9月30日隆重推出年度最后一栋房源——6号楼,不仅有80平方米左右的两房,也有120平方米的三房,适应不同人群需求。

- 据了解,国庆期间名城世家花园鼓励购房者置业主城,特别拿出优惠政策,凡是10月8日购买6号楼的消费者均可享受:
- 1.直客式按揭93折;2.首付50%以上92折;3.一次性付款91折。

另外,“名城会”会员可额外再享受一个点优惠,7日内签约付款客户可额外再享受一个点优惠。综合以上优惠,最高可享受89折优惠。

除此之外,国庆期间所有房源还可享受1%的优惠。

首创置业将来南京打造“卫星城”

上周,在首创奥特莱斯(中国)湖州芭雷雨品牌发布盛典后,首创集团随即宣布启动“芭雷雨”的全国连锁品牌战略。同期,首创在南京传出拿地消息,该公司相关负责人透露,首创将在南京造“卫星城”。

据悉,“芭雷雨”品牌是一种地产与产业相结合的复合型高端商业地产运营新模式。它是以奥特莱斯名牌折扣店为龙头,多种商业业态集群,休闲度假与高品质居住为一体的城市新中心。目前首創置業已在北平长阳、广东佛山、浙江湖州同期启动“芭雷雨”品牌,总投资约170亿元。奥特莱斯(中国)最早诞生于美国,最早就是专门处理工厂尾货的“工厂直销店”。后来渐渐形成类似Shopping Mall的大奥特莱斯购物中心,荟萃世界名品,质量上乘和1—6折难以想象的低价让时尚高端消费

(周映余)

准确定位 找到适合自己的房子

【小家庭】李峰,男,29岁,IT行业;张萍,女,27岁,外贸行业

李峰和张萍打算明年结婚,婚房的事自然提上了日程。“我们都在河西工作,上班方便的话当然首选河西,而且我们都觉得河西板块未来的发展潜力很大。尽管河西房子相比略贵,但我们月收入都尚可,家庭平均月收入在2.1万元左右。为此,看了一圈房子后,我们还是决定在河西板块买房。”张萍说。

经过精心挑选和比较,他们最终购买了苏宁瓌邸一套两室一厅的房子。首付比例为3成,其最高可购买房屋总价为:55万元÷0.3=183.3万元。

按照苏宁瓌邸目前均价2.2万元/平方米计算,李峰和张萍最多可购买的房源面积为:183.3万元÷2.2万元/平方米=83.3平方米。

按照30年还款期限,贷款128.3万元,首套房可申请基准利率85折优惠的政策,其月供还款额约为7048元。根据家庭房贷月供不大于总收入1/3的原则,李峰和张萍所能承受的月供上限为21000元÷3=7000元,此月供水平略高于李峰和张萍能承受的房贷月供上限。由于超出部分有限,不会对两人的日常生活品质产生影响。

【三代同堂】洪先生,男,50岁,在水西门工作,行政管理人員

儿子早已成家立业,今年还抱了孙子,对于洪先生来说,目前生活唯一不满的地方就是住房。

“我们一家三口6口人,还挤在莫愁湖附近一套100平方米左右的三室套里,总觉得有些局促,我们打算换套更大的房子。”洪先生说,他一个月工资在6000元左右,而老伴没有工作。算上年年终奖,儿子儿媳的月收入2万元左右。这样算来,他们一家人每月总收入在2.6万元左右。考虑到一家人都在主城区上班,洪先生和家人商量后打算在河西的保利香槟国际购房。

【购买力】

以目前二套房首付需要5成,洪先生一家能支付130万元首付,故能承受的最高房屋总价为:130万元(可支付的首付款)÷0.5=260万元

按照保利香槟国际均价1.8万元/平方米左右,他能购的最大面积为:260万元÷1.8万元/平方米=144平方米。

洪先生的儿子希望贷款30年,需要办理130万元的贷款,若按照目前商业贷款基准利率5.94%计算,每月需偿还房贷约7744元。根据家庭房贷月供不大于总收入1/3的原则,此月供水平低于洪先生家能承受的房贷月供上限2.6万元÷3=8666元。

【居住偏好】

洪先生坦言,选择保利香槟国际

【居住偏好】

李峰和张萍都在河西写字楼上班,对交通的依赖性很大。“瓌邸有公交线路直接到达上班的大厦,以后买车的话,开车上班也非常方便。”李峰说。

除了交通外,休闲设施、日常购物和学校也是两人比较重视的,“休息时间小夫妻俩一起散步,或者找几个朋友一起唱歌、运动,总得有去处吧,离家太远人又太累,幸好河西板块这方面的配套相对齐全。”张萍说,自己买菜做饭,周边没有超市,菜市场的话很不方便。相对而言,医疗和餐饮配套不是两人关注的重点。

【购买力】

加上老两口积蓄的120万元,黄先生发现买别墅钱不够,买普通公寓环境又看不上,最终买了城东一楼盘150平方米的花园洋房,单价1.5万元/平方米,总价225万元。

“我特地留了两套房收租补贴养老,以后万一有个什么意外还可以卖掉房子应急。”

【购买力】

目前,各家银行通常是不接受60岁以上的购房者办理住房贷款,中国银行办理住房贷款的贷款人年龄与贷款期限的总年限不超过60年,工商银行是65年。因此,黄先生这样的退休人群,如果单纯以自己的名义买房不办理住房贷款时,购买力为:120万元(手里

积蓄)+130万元(出一套房产所得)=250万元,这也相当于他所能承受的总房款。如果自己出资与子女共同购房的话,还款人可以是子女,那么黄先生的购买力(能够承受的总房款)=120万元(手里积蓄)+130万元(出手一套房产所得)+子女月收入×12个月×30年÷3。

【居住偏好】

“退休了,也该好好享受一下,所以最关注居住的自然环境和周边的出行配套。”黄先生本来打算买套安徽的度假别墅,但目前多数度假村自然环境虽好,医疗条件和配套设施还跟不上,他觉得还是住市区医疗条件和购物方便的地方更为踏实。

像黄先生这样的单纯养老置业群体,更注重自然居住环境、交通和医疗配套三大要素,其次才会考虑餐饮配套、日常购物和休闲场所等。对他们而言,远离主城区的近郊别墅,花园洋房或者一小时都市圈范围内的度假别墅比较适合,比如城东地铁二号线周边的紫金东郡、江宁百家湖周边的楼盘,未来地铁三号线南端的九龙湖周边以及江宁三山板块的房源。

147园

正在认筹 国庆开盘

90m²-100m²实景三房 9800元/m²起

社区巴士6分钟对接地铁站口,高性价比三房

XIANLIN ESLEYE TOWN

咨询热线:85561166

天润城国庆七天乐,天天有精彩

国庆专场团购火热报名,赢取购房大乐透

团购时间:10月1日 南京国王狂欢节

快报专场团购:

C2 建筑面积约70m² 两房两厅一卫

C1 建筑面积约90m² 三房两厅一卫

团购楼盘: 苏宁·天润城

团购时间: 10月1日

团购报名热线: 58579999、58491111

售楼地址: 大桥北路77号江北电信大楼一樓

优惠区域专享权益说明: 10月1日早上9点 乘车地点: 苏宁环球售楼部北门门口、浦口苏宁环球购物中心门口 公交线路: 可乘坐131、132、136、149、159、25路、58路、51路、52路、53路、54路等线路,在苏宁环球售楼部下车