

# 主城老宅OR郊区新房

80后首次置业,买房成本与居住成本都要放在心上

远郊



看似在远郊买到了便宜的一手房,结果算一算生活成本与交通时间容忍度,倒不如改在在主城置一套二手房 资料图片

## 案例

### 1个主城二手房案例 小日子轻松自在

朱先生,80后,2009年上半年买房,精挑细选定居在中山东路三条巷小区,50平米小两房总价56万,贷款39万(30万公积金,9万商贷),月还款

额2000多元,因为使用的是公积金逐月还贷,每月只需支付现金几百元,月收入万元左右,还完贷款后没有生活压力,现已升级为三口之家,其乐融融。

### 3个郊区一手房案例 这日子鸭梨山大

小傅,80后,今年2月份刚刚在江宁华菁水苑定下一套90平米的两房,总价60万,今年即可交房,首付20万,贷款40万,贷款20年,月还款3100元。目前租房住,月租金1000元。现在小夫妻俩月收入1万元,还需筹备装修款,一人在主城上班,一人在江宁上班,生活成本每月3000元。算下来月支出7100元(3100+1000+3000)。买过房之后立马感觉“鸭梨山大”。

小王,80后,2010年下半年在融侨世家买房,面积为96平米两房,可以变三房,总价90万,首付30万,贷款60万30年期,月还款3700元,2012年年底交房。现在租住在主城,月租金1800元,居住成本5500元

(1800+3700)。考虑到可能二次置业,所以未使用公积金贷款。其他日常生活费用每月2000元左右,月支出7500元(2000+5500)。家庭月收入8000元上下,日子紧紧巴巴。

小闵,80后,2011年在江宁翠屏湾花园城购得一处次新房,总价126万,首付50万(含中介费水费等所有费用),因为房东急用钱所以没用公积金贷款,当时公积金下款慢。选择纯商业贷款79万,贷款年限28年,月还款额4800元,因为小夫妻两人都在主城上班,所以每月最大的支出是交通费,月生活成本高达4000元,月支出8800元(4800+4000)。每月12000元左右的收入所剩不多。

## 支招

### 机构支招 旧房单价并不高

“买房要买新房大房,就业要找大单位高收入。”网尚研究机构总经理、365地产研究院院长李智认为,这是目前80后年轻人的普遍问题。“南京郊区板块率先回暖,和很多年轻人盲目跟风买房有着直接关系。”

“有专业人士计算过城市交通时间容忍度,南京的容忍度为任何交通工具单趟出行时间不超40分钟。实际上,南京很多郊区楼盘的出行时间单趟都远超1小时。”李智发现,房价太高逼迫年轻人买房郊区化虽然已成为趋势,但回望主城二手房,有很多片区房价并不高。他举例说,比如汉中门、锁金村、雨花台一带,就有不少二手房单价并不高,有的甚至仅仅1.2万元/平米上下,一般两房也就六七十万元,首付20万元即可拎包入住。加上配套成熟、得房率高、交通便利,反而更加适合年轻人。

买房最忌讳的事情就是盲目跟风,不考虑是否符合自己的实际情况,看到人家买房自己也买房,看到人家买大房自己也跟着买大房,而忽略了这种行为日后带来的生活负担。他建议“无论哪种购房

方式,都需要结合自己当前的实际情况,家庭资金实力、收入状况、未来前景等。如果条件不具备,不妨先考虑梯级置业。”对于以上三位已经在郊区买房的80后,李智建议,目前也只能等交付或者拿房后低价出租,以减轻自己在主城租房的压力,等待楼市回暖之后再考虑是否出手。

### 中介支招 梯级置业最理性

链家地产市场部相关人士认为,“80后”的个人发展会经历不同的阶段,置业规划应按照不同阶段的经济条件量力而行,先租房,再购二手房、小房,最后购买新房、大房,正所谓“梯级置业”。

对于那些工作2~5年后的80后年轻人来说,工作步入相对稳定期,可以选择购买总价较低的二手房,兼顾居住和投资两大功能,二手房是较理想的选择。如果初次置业就单纯追求最好、最大,过早地将比重较大的积蓄投入到房产中,并且因为要保证每月的月供不敢轻易变动工作,不仅影响个人事业发展,生活压力也可想而知。建议在工作满10年后,事业略有小成之时,再考虑升级置业,届时可将手中的二手房出售,一般80后持

有二手房的时间为五到十年,届时,其二手房最大的优势就是地段及周边配套,出租和出售都会有比较好的前景。

### 银行支招 参考危险警戒线!

中信银行贵宾理财师顾夕林告诉记者,银行通常在审核购房贷款时,一个共同的参考指标就是还款人的月供不得超过收入的50%。对于购房者来说,想要在贷款购房的同时保证生活质量,其月供额度同样需要参考这一指标,即月供不宜超过收入的一半。此外,对于首次置业需要支付的两成首付,有经济实力的购房者如果没有其他收益稳健的投资渠道,可以选择多付一些首付款,一来可以节省需要偿还的房贷本金,二来还可以节省累计的利息支出。

对于在主城购买二手房的80后,他建议在资金比较充裕的情况下可以适当考虑做一些投资理财,同时购买相关保险产品,为家庭以后的稳固发展提前做好打基础。

对于那些在郊区买了一手新房却仍然租住在主城的80后,他的建议则相对比较保守,建议从开源节流两个方面来调整自己的理财方式。从节流角度来看,第一,目前租房的面积可以缩小,可以采取与人合租的方式减小租金支出;第二,还贷账户上一定要有提前量,至少要保证三个月的还贷款,这样才能保证遇到特殊情况不至于面临断供的风险;第三,不要轻易更换工作,一旦更换工作会有几个月的收入空当期,生活成本无形中更提高,还贷压力可想而知。

从开源角度,对于以上三位80后,他建议:第一,提高工作能力争取收入逐年提升;第二,一旦资金充裕就要提前还贷减少利息支出,这本身也是一种理财方式;第三,除非你是银行工作人员,否则理财产品不要碰,股票投资不要碰,这样才能保证现有资金的安全性。

## 对比

### 主城老宅和郊区新房置业及生活成本对照表

对比内容	主城二手房	郊区一手房	郊区一手房	郊区一手房
购房时间	2009年上半年	2012年2月	2010年下半年	2011年
购房面积	50平米	90平米	96平米	160平米
总价	56万	60万	90万	126万
贷款总额	39万	40万	60万	79万
月还款额	2000元	3100元	3700	4800
房租	0	1000元	1800元	0
生活成本	3000元	3000元	2000元	4000元
家庭月收入	10000元	10000元	8000元	12000元
家庭月支出	5000元	7100元	7500元	8800元
月结余	5000元	2900元	500元	3200元
月支出占比月收入	50%	71%	94%	73%
安全级别	安全	不安全	不安全	不安全



主城