



近期,记者在采访中了解到,我市一些市民已为自己尚在幼儿园甚至年龄更小的孩子准备了房子。他们认为,以后房价走势难料,社会局势难测,早点买了房子心里踏实,也比把钱给孩子存到银行划算。但也有市民认为,这样未免过于杞人忧天,过早地给孩子安排好一切对孩子的成长反而无益,不如把钱投放到其他地方更合适。

# 为未成年孩子买房,该还是不该?

□晨报记者 陈海寅

## 1 赞同方

### 房子买了,心里就没压力了

家住新区美景绿城小区的刘先生有一个3岁的儿子,他在儿子刚满周岁的时候就在新区南部又买了一套房子。加上他父母所住的房子,一家人已有三套住房。刘先生说,他现在的住所离自己和妻子的工作单位都很近,对房子户型、小区环境、物业管理及周边的配套设施都很满意,并没有换房子的打算。在新区南部买的房子,是为儿子准备的。

“新买的房子现在还没有交房,等周边配套成熟了、完全达到入住条件估计也要5年,到时候儿子就已经上小学了。”刘先生说,他打算到时候把房子装修好后租出去。“现在社会上流行着一种说法,说儿子是‘建设银行’,女儿是‘招商银行’。所以我儿子一落地,我就特别有压力。养孩子没啥,就怕等他长大后连套房子都买不起。趁着现在手里有点儿闲钱,赶紧先把房子给他买了。”

刘先生说,他是这么打算的:等儿子到了成家的年纪,按现在的政策,房子也有四五十年,而且到时候房贷差不多也还完了。即便将来儿子想在外地置业,他也能把房子卖掉变现。“新区南部现在还在建设初期,那儿的房子升值潜力很大。不管是留着自住还是当成一项投资,都很划算。”刘先生说,自从这套房子买了之后,他感觉身上的担子一下子轻了,认为这套房子买得非常有必要。

### 当成给孩子准备的“存款”

“我家闺女出生后,我们就想给她存一笔钱,以备她以后使用。但近两年物价不断上涨,我们越来越觉得存钱不划算,就把目光瞄到了房子上。”新区某事业单位的赵女士在电话中说,虽说房子现在已不再是好的投资项目,但只要近几年不打算卖掉,买了终归不会赔钱。前不久,和家人商议之后,她又购置了一套住房。

“就当是给闺女的‘存款’吧,以后她结婚了,就给她当陪嫁。”赵女士说,现在把现金放到银行会“缩水”,买成房子放着却会慢慢升值。“手里一有闲钱,总想找个好的投资项目,

可自己又不会做生意,还是买套房子放着心里也踏实。”

记者在整理读者的来电来函时发现,已为孩子购置住房的市民多数都持这种想法。还有市民表示,他们也不清楚为孩子买套住房当“存款”到底划算不划算,未来的政策走向、社会局势很难预测,看到身边不少人都这样做,他们也就不“跟风”提前为孩子买了房子。

“随着国家对房地产业的调控,房价以后可能就不会再像以前那样大起大落。一套房子搁在那儿,它是一项不动产,不管日后社会局势有啥变化,多一套房子放在那里,就多一份生活保障。”新区的秦先生表示。

## 2 反对方

### 会孩子的成长带来不利影响

“我身边确实有一些人已为孩子准备了房子,但我没有这种打算。我感觉,提前给孩子买房子,自己的压力是小了,但这样也会消磨孩子的进取心。”一名署名为“爱子如斯”的读者在邮件中说,他认为不能为孩子创造过于衣食无忧的成长环境,那样反而对孩子无益。“天下父母爱孩子的心情是一样的,都希望孩子有一个美好的人生。但生活不会一帆风顺,长期让孩子成长在温室里,这种过于保护只会影响孩子的成长。”

浚县的宋先生也持这种观点。“父母可以给孩子铺路,但不能什么路都铺,有些东西是需要他(她)自己靠努力去争取的,父母只需要给予适当的帮助就行。”宋先生在邮件中说,像孩子成年后的住所问题,完全可以等到孩子成年后再打算。过早地给孩子买房,实际上这种做法比较荒唐,因为这样不仅会让孩子产生“生活无忧不用再奋斗”的想法,也容易让孩子在小小年纪便养成攀比的习惯。“想让孩子以后成为一个优秀的人,就要让他(她)适当地经历一些挫折和磨难。父母所应该做的,是正确的引导和必要的帮助,而不是安排好一切。”

### 买房的钱可以有更好的投向

还有一些人认为,买房子的花费是一项大开支,把这么一大笔钱用到其他合适的地方,

会比用到给小孩子买房子上更划算、更有意义。

新区的宋先生在邮件中说,他刚有孩子时,也有过要给孩子买套房子的打算。但后来觉得没有必要这么做,就用手中的闲钱做了生意。如今生意如日中天,他也很庆幸当时的选择。

“买套房子动辄都要几十万元,这么一大笔钱,拿来干什么都比买套房子空着划算。其实国家的政策已经比较明朗,房价不会大起大落,房子不再是好的投资项目。即便房子是为孩子买的,但买了不住闲置十几年甚至二十多年,不仅对自己家庭来说是一种浪费,对社会资源来讲也是一种浪费。”宋先生说,房子虽说没有电子产品更新换代那么快,但也容易过时。“把新区这两年建的房子和5年以前建的房子拿来一比就知道了。无论是户型设计、景观规划、建筑风格,还是物业服务、配套设施、品质定位,都有很大的差别,近两年的小区整体规格明显比以前高。短短5年差别都这么大,更不要去想二三十年后的状况了。”

“看到身边有人早早地给孩子准备房子,买了不住都是先租出去,我有些不理解。如果暂时没有强烈的换房子需求,我感觉就不要把钱投在房子上。”我市某企业的张先生在邮件中说,如果是他,会把这笔闲钱用作投资或者培养孩子上。“父母不能陪孩子一辈子,给孩子最好的财富不是物质方面的,而是对他(她)从小就培养起来的人格和能力。”

## 下期话题:

6月13日下午,任志强就2012中国楼市热点问题回答微博网友的提问时表示,房奴这个词来源于亚洲金融危机时的香港,因为房子贬值,要还的贷款超过了房子的价值,所以成了房奴。但在内地,过去买房的人大都赚了钱,没有当房奴还能赚大钱的,所以他认为,中国大陆已买了房子的人不是房奴。对此观点您有什么看法?欢迎来电来函讨论。

投稿邮箱:chenhaiyin65@163.com  
采访热线:13939260246

# 房贷“7折利率”预期发酵 “稳增长”如何“稳楼市”?

据新华网消息 近日,央行宣布下调金融机构人民币存款基准利率0.25个百分点,同时,贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍,并重申个人住房贷款利率浮动区间下限是基准利率的0.7倍。

记者发现,“7折利率”虽未落地,但其预期正持续发酵,楼市“差别化信贷”日渐明朗。无论是出于“稳增长”之需,还是楼市自身运行规律使然,刚性需求释放势在必行;但在“限购”等调控政策高压之下,房价尚不存在大幅反弹的基础。

## ●“7折利率”预期搅动楼市

对购房者来说,“7折利率”可溯至2009年。金融危机期间,楼市陷入低谷,房贷“7折利率”始出。2010年楼市进入调控期,上半年各银行遂取消7折优惠。2011年,首套房贷利率上浮更成为一种常态。

记者在上海采访发现,和一个多月前相比,目前上海首套房贷利率优惠已经加大,以8.5折为主,少部分客户可以获得8折优惠,但“7折利率”尚无踪影。

一股份制银行上海分行个人金融业务部负责人告诉记者,7折贷款利率大大缩窄存贷款利差,银行不赚钱,没有动力去做,“8折利率可能就是银行的盈亏平衡点了”。

有房产中介人士分析,目前五年以上贷款

基准利率已从7.05%降到6.8%。按降息后打8折计算,首套房贷实际执行利率是5.44%,相当于原来基准利率(7.05%)的7.7折,已经降到8折以下,这对购房者来说是实实在在的优惠。

不过,虽然“7折优惠”尚属空中楼阁,但在降息等手段影响下,房贷利率下调的预期已在发酵并影响楼市。中原地产上海浦东金桥证大二店经理张容平说,6月以来,客户看房量至少增加了两成,尽管在成交量上还没有直接的体现,但客户心理预期开始转好,出手买房的意愿明显增强。

## ●楼市是否已经走过“底部”?

房地产开发投资是更能反映趋势性的指标。今年前5个月,国内房地产开发投资为2.22万亿元,较上年同期增加18.5%;其中5月份开发投资为6378亿元,较上年同期增加18.2%,大大高于4月份9.2%的同比增幅。有分析师认为,主要城市房地产市场已经在三四月份触底。中原地产、中投证券等均预计,今年6月~8月楼市将“淡季不淡”。

“楼市最困难的阶段可能已经过去了。”易居中国董事会主席周忻日前在此间的一次论坛上表示。

## ●“稳增长”如何“稳楼市”?

随着“稳增长”发令枪响,一系列“预调微

调”措施已陆续出台。“稳增长”过程中如何“稳楼市”?

数据显示,近10年来房地产投资占GDP的比重保持在5.5%左右,且房地产业关联建筑、建材、机械、装潢等50多个产业部门,几百种产品和服务。据交行金融研究中心测算,近几年GDP的增长率中,房地产及其所带动的行业贡献率约占2个百分点。数据还显示,房地产市场长期低迷对地方财政收入有很大影响。

“如何既能有效遏制房价,使其合理回归,又能确保房地产开发保持一定增速,并发挥对经济的良性拉动作用,是今年房地产调控面临的突出问题。”中国房产信息集团研究总监薛建雄说。

住建部日前强调,当前各地要按照近日国务院常务会议精神,继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实。特别是严格执行差别化住房信贷、税收政策和住房限购等措施,巩固调控成果。业内人士认为,虽然楼市有所活跃,但目前不存在房价大幅反弹的基础。

房地产业及金融界业内均认为,目前是细化落实差别化政策的好时机。商业银行应考虑对普通商品住房的购买人群实施利率优惠,让首次购房、合理的改善性购房等刚性需求能得到满足。

## 教您一招

# 城市白领买房理财“三部曲”

## ■定位很关键

理财专家指出,月收入5000元的中产阶级看似“有钱”,但在决定购房前还是要从多方面因素着手,衡量家庭收入水平、现有存款额、可获得的贷款额度及亲友可资助额等正确估算自己的实际购买能力,以便最终确定所要购买房屋的类型、面积和价位等。因为购买房屋的地段、面积、总价等因素,将会直接影响未来银行评估及最终放贷数额。

## ■注意贷款方式

中等收入人群在办理贷款环节中应注意贷款方式,顾及“提前还款”因素。虽然目前月收入5000元,但对于今后可能发生的变化谁也无法预料,特别是在现阶段金融政策“摇摆不定”的市场状况前,更应该注意选取最适合自己的还款方式,同时还要兼顾到贷款后的“提前还款”因素等。

弃“本息”转“本金”。虽然各家银行都已推出不同种类的贷款产品,但目前为止,房贷者最常用的还款方式还是局限于“等额本金”和“等额本息”。就这两种方式而言,或许房贷者已习惯使用“等额本息”还款。但是,“等额本金”的还款方式更适合房贷者在多金融政策的市场环境中使用,虽然最初还贷时借款人会感觉到每月的负担较重,但随着归还的本金增多,利息支出也会相对减少,最终还贷压力会减轻很多。

应趁早做好“提前还贷”的打算。需要注意的是,银行对于提前还贷的要求不同,比如有的银行规定是放款一年后才能提前还贷,有的银行规定提前还贷要是1万元的整数倍,有的银行需要收取一定数额的违约金等。

## ■控制个人财务

中等收入人群虽然每月收入不菲但也要注意控制个人财务支出,避免因过度消费而引发“经济危机”。一般原则下个人负债不要超过个人总资产的50%,否则家庭资产的安全性就会受到威胁。所以“开源节流”就显得更为重要,只有合理安排开支才能保证家庭有适当的资金进行其他投资规划,从而达到“开源”的目的。

理财专家指出,在社会经济中,中间阶层是社会基础与和社会稳定的中坚力量。所以,在宏观调控加大力度,金融政策“漫天飞舞”的情况下,国家更应该通过健全的法制、有效的税收体制以及相应的社会保障体系,在保护低收入群体经济利益的同时,适当合理有效的维系中产阶级的房产理财趋向。(理周)



## 房产证产权人为曾用名,怎么卖房?

新区的李女士来电:她于2002年买了一套房子,房产证上登记的是她当时所用的名字。2004年,她改成了现在的名字,原名字在户口簿上“曾用名”一栏内有注明。最近,她有把这套房子卖掉的打算。她想问,就她的情况,现在的名字和房产证上的名字不一样,卖房时怎么办。刘女士,记者帮您问了市房产交易中心二楼的交易窗口,工作人员表示,您需要到户籍所在地的派出所开一个证明,证明您现在的用名和曾用名是同一个人,就可办理房产交易手续。

晨报记者 陈海寅