



2009 购房七大实惠

2009年是一个特殊时期,是救市贯穿其中、各类刺激经济发展政策层出不穷的时期,是福利财政化时期。在这个时期里,许多人将会获得货币补贴;许多人的困境将通过财政来获得部分解决;许多人将参与到政策房建设中,既获得居住空间,又获得就业机会;许多人将于2009年起步;许多人将获得有保障的就业政策……

可以说,2009年将是一个宽松的年份,一个有机会的年份,而不是“爆炒”的那个“寒冬年”、“熊市年”、“跌停年”、“探底年”。

所以,趁着政策之火,趁着这个理想化时期的、危机造就的、政策铺底的投资与消费结合点时间,谋划一下你的住房梦想吧。这一年,你将得到更多的实惠与惊喜。当然,如果你认为房价在整个2009年会触底反弹或持续下跌,那么正确的等待带来的将是你最主要的实惠。

◆ 实惠一:持续降息

2009年是降息年。此前100天降息达5次,按照加息频率与加息幅度折算,目前应该是6.5次,因为上一次降息幅度非常大,本次降息才回复到0.27%这个点位。按照目前的利率水准,假如你看中了某项目100平方米的房子,按照该项目目前1万元/平方米的售价,购买该房子需要支付100万元。如果通过商业银行按揭贷款的方式购买该套房子,按照新政规定,目前5年以上贷款的基准利率为7.47%,新政前一般银行都是执行的下浮15%的优惠利率,执行按揭贷款利率6.35%。在此利率下,30年期贷款最后需要总还款约为179万元,月还款约为4978元,支付利息为99万元。实行新政后,住房按揭贷款的下浮幅度扩大30%,优惠后的按揭利率则为5.23%,在此利率下,30年期贷款最后需要总还款约为159万元,月还款约为4408元,支付利息为79万元。依此算下来,如果在新政实施后买

房子,仅贷款支付的利息就少了20万元,而每月还款的额度也相差570元。如果是买90平方米以下的房子,能省得更多。

预期还有两大利率方面的利好:

1.新近出台的《国务院十三条细则》中规定,商业银行可以自由决定优惠利率,这个权限下放,极大地扩大了享受新政的消费者范围。以经验判断,开发商为了销售,一定会搞好与银行间的公关,开发商从功利角度来说,更愿意将政策落实到有购买力的人群身上,也就是商业银行自主利率优惠权后,更多非改善型住宅获得了优惠机会。

2.降息目前并未走到尽头,按照预测的162基点算,还至少有四次降息空间,这还是按照既往经验估计的,一旦经济增长目标、扩充投资规模目标不能兑现,无限降息也是可能的,大约在五至六次这个幅度。如果按照2004年的水平计算,上述标准买房还可节省13.8万元。

◆ 实惠二:首付松动

首先放松第二套房贷的首付比例,将第二套房贷贷款额度提高到80%后,对一套90平方米、总价100万元的新房来说,购房者只需首付20%,即20万元,而之前需要付40万元,放松对第二套房贷的限制后少付20万元。按照新政,你买的房子面积大于90平方米,不能享受部分税费减免的政策。但新政对住房按揭贷款利率下限的幅度有所扩大,新政前优惠是在基准利率的基础上上下浮15%,如今下浮比例扩大到30%。

其次就是来源于开发商促销的首付节约,为了刺激消费,结合目前市场上进入消费的人群购买力有限,所以部分有实力的开发商重新起用了原被废止的营销措施,如零首付,或降低比例的首付,如将装修纳入购房程序一并提供商业贷款,再由个人与开发商进行结算,开发商代完税等等。固然这些销售政策,不会

让你的总支付发生节约,但现付压力将大大减轻。

◆ 实惠三:房买二手

如果你购买二手房,则除了享受相关利率优惠与税费减免政策利好外,从目前的市场发展态势看,你还将获得“二手房平抑价格”,即由于政策吸收泡沫,释放出大量以前作为投机、投资消费的二手房源,再通过户籍松动、税费松动、公积金贷款,结合改善型消费鼓励一次置业者及二次置业者,向二手房市场转移。

◆ 实惠四:直降销售

如果你善于发现,这几类项目在救市环境下,必须直降销售,它们是:没有后续土地储备的住宅项目、高负债高土地储备的房地产开发企业旗下项目、已入市销售但后期开发量大的巨量型项目。

此外,产权调整后有些必降项目:第一类,新农村社区里的房子;第二类,作为招商引资项目并立项了的综合用地上的附着居住型公寓;第三类,暂属农村的合作建房;第四类,还建区多余用房。这四类房子目前被称为“小产权房”,但由于其带公性,所以预期是可以被收购或调整产权让其有名义上市销售或转让的。

当然小产权房是否解禁取决于国土部与住建部的角逐,地方政府如果获得更大权力,则小产权房在2009年部分地获得解禁是可能的。一旦如此,则改善型消费前提下部分小产权房或政府收购住房获得价差,只能由中低消费中小套型的改善型买房人获得。

◆ 实惠五:车房联运

以前在房地产营销中也有过买房送车的案例。由于汽车消费领域的税费内容类似于房产,所以刺激汽车消费的政策与目前楼市的救市政策如出一辙,包括行政管理费减免、免征部分消费税种、鼓励私家买车并且着重于中

低价位中小车型,还可以环保的名义来刺激小车消费。

所以不排除开发商将车房联运作为优惠促销措施来执行,这样,在买房送车中获得大幅优惠都不算奇事。

◆ 实惠六:财政补贴

目前财政支持房地产业消费的政策主要集中于三项,分别是公积金管制的松动与贷款消费范围扩大、对改善型消费与城市居民首次购买自住住房给予直接的财政补贴,在融资方面允许宽余公积金进入到保障住房领域。这并不能直接带动大面积的消费。所以对于2009年的财政补贴措施,我们还可以怀有理想的预期。

比如,将财政补贴范围扩大至:住房困难企业集资建房、公务员阶层的改善型消费、城市低收入住房困难户进行商品性消费的直接补贴、放松户籍管制后对外地来本地消费,其中属于自住性消费的可能按照普惠制给予财政扶持等。

◆ 实惠七:税费减免

从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一调到1%。从当日起,对个人销售或购买住房暂免征收印花税,暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。以一套面积为90平方米、单价1.7万元的住宅为例,如果购房者是第一次购买,按照原先的标准,卖方要交合同价0.5%的土地增值税7650元,买方合同价1.5%的契税22950元,而765元的印花税买卖双方都要缴纳。现在根据新政策,卖方的土地增值税可以免交,买方的契税只需交1%,双方的印花税都免交,这样,新标准为买卖双方各自节省8415元。总体来看,对于首次购买小户型普通住宅的购房者而言,各类税费的减免,可以使总税费下降35%左右。

(韩明亮)

做个成功的投资人

投资人有业余和职业之分,然而,我国的投资者往往搞不清这两者的本质区别,许多人在实际中既扮演业余投资者,同时又扮演着职业投资者的角色。殊不知,这样做承担了巨大的风险。

◆ 找准自己的市场定位

投资人对自身定位的混淆与社会上证券类书籍的误导有关。著书者并未将这两类有着本质区别但也有联系的知识混同在一起来写,致使业余投资者在投资操作的理念及方法方面混同于职业投资者。

不明白适合自己的市场定位,不明白适合自己采取的投资策略及投资方法,水平又与职业投资者相差悬殊的业余投资者承担着巨大的投资风险。关键的问题在于业余投资者要根据自己的具体情况,扬长避短,明确适合自己的市场定位投资策略及投资方法。

◆ 业余投资者的最佳方法

1.掌握有关投资的基础知识。作为一名业余投资者,首先要掌握有关投资的基础知识,如:经济学的一些基础知识、进行财务分析及技术分析时所需要的基础知识等。另外,掌握一套适合自己的选股方式,了解投资个股的财务和获利能力、该个股所处的产业状况以及评估当前市场的景气面、资金面等投资环境,最后确定是否值得在此时投资。

2.投资自己熟悉的领域。最好以投资于实业的眼光和心态进行企业式的证券投资,比较稳妥的做法是:一是投资于自己所熟悉的行业中质地优良的股票;二是通过生活中的观察,判断一个上市公司的经营管理状况,卖出表现不佳的上市公司的股票,买入状况良好的上市公司股票,分享企业发展所带来的收益。

3.关注企业管理者和投资行业的动向。投资者要关注你所投资的企业的管理者是否尽职尽责以及经营管理的状况如何,同时,虽然不能说是专家也要对所投资行业的来龙去脉、前后左右的情况有个了解,这样才能把握该行业的动向,也才能作为一位小股东分享其发展所带来的收益。

◆ 职业投资者的最佳方法

1.具备强烈的求胜欲。证券市场就如同一个进行激烈角斗的拳击竞技场,不同于作为竞技体育的拳击赛场。它是各个级别、各个水平的投资者都在同一个场子里,仅仅能超越自己却达不到很高的水平可能会输,所以说,作为职业投资者要想获得成功必须首先具备成为顶尖高手的强烈动机。即使最后不能成为顶尖高手也没关系,但这种强烈动机是不

可或缺的。

2.学会融会贯通。基础扎实是职业投资者获得成功的又一个要素。对于证券投资所需的各种知识要全面而深入地掌握,要能融会贯通。如果基础的东西不牢固肯定是走不远的。一定要把各个流派的知识弄懂,弄懂以后在大多数的情况下看来,它们事实上是从不同的角度、运用不同的语言系统在讲一个道理。比方说内家拳、外家拳有多大区别?没人入门时看起来是有很大的区别,但等到真正掌握它的精髓之后再去看,其实没太大区别,在最高境界两者本质上是一样的。只有到这个时候,有了这种感觉后,人们才觉得能游刃有余地运用拳法,运用它基本的道理和精髓,否则往往是比画、模仿、花拳绣腿。

3.有一套系统的投资方法。成功的投资需要有一套科学、系统的投资方法。成功的投资不仅需要掌握投资的基本规律、具备牢固的基础知识,实际上就是科学看问题的方法,而且作为实践者,在理解基本规律的基础上,同时还要注意具体的投资要有一套系统的方法。投资最大的敌人是自己、是人性的弱点,所以,系统的投资方法的重要作用就在于它可以帮助你发现、把握、控制人性弱点,对投资的消极影响。有客观的、系统的东西要比没有好得多。投资者在思考问题的时候还是能理性的,但在具体行动时却往往是不理性的。

科学的投资系统是完整的投资规则体系,包括确定进场点、退场点、再进场点、再退场点的明确而具体的一系列决策规则。应当将自己的投资系统明晰化、条理化,而不要让它只是停留在潜意识状态,并且要随着市场数据统计特性的不断变化不断修改自己的投资系统。

4.具有良好的心理素质。控制自己的人性弱点,与之进行不懈的斗争并在实践中磨炼自己的优良品质是磨成成功的关键。与其他行业一样,当一个人想要达到投资的较高的境界时,就会发现对手就是自己。真正到了顶尖高手的水平,专业技能方面大家都是一样的了,那时就是心理、人品的博弈了。

投资中最大的陷阱或称最大的风险就是投资本身任何时候都引诱你暴发、展现人性的弱点,包括贪、怕、从众心理、私心、面子、不稳定性情绪等。它会通过你人性弱点的作用使你在判断上犯错误,这是非常关键的,所以,投资归根结底到最后都是做人的问题。“贪”与“怕”是投资中最具危害性也最需要克服的人性弱点。“贪”不言而喻是绝大多数人都有的,对于作为竞技体育的拳击赛场,这一点在商品期货市场表现得最为明显;其另一种表现便是渴望一夜暴富,这种心理使人们频繁地买入、卖出而陷入了过量交易的陷阱。“怕”则表现为对市场的无畏和对自己遭受利益损失的担心等。

(王强)