

幸福房奴九条军规 理财规划心态很重要

不是每个房奴都是有能力让生活不悲哀的。

在采访的多位房奴中，不管是仅拥有一套房的，还是多套房的炒房者，让房奴生活不悲哀，是有窍门可循。月供在家庭收入比中可控、以房养贷、利用杠杆做投资等等不一而足。下面为房奴们罗列出九条金规铁律，早日炼成幸福房奴。

一、知国策

昨日(8月4日)“国十条”，今日“沪四条”，明日再来一个“新国四条”。房地产调控是中国楼市的一大特征，不懂政策是房奴最大的心头之患。在采访过程中，一位中介形象地告诉我们，“温州炒房客最懂楼市政策，比专业的还专业”。

二、观天机

一位炒房时间达10年之久的人士这样总结其炒房经验：低迷期买小户，高峰期买豪宅，盛时期卖房。借此规律，十年来资产翻番。尽管每月还贷仍以上万计，但你能说他是一个悲哀的房奴吗？无论是自住还是投资，掌握买房时机都是一个快速买到好房，让自己的房产更升值保值的砝码。

三、向银行借钱

对于有其他投资产品的购房者来说，哪怕是银行商业贷款，目前贷款利率在7%上下，这从其他投资品上获得收益并不是难成的事，更何况如果去年年中以前买房还能拿到7折优惠，相当于4.5%上下的利率。过去一

年，银行理财产品、信托产品等名目繁多的投资品，对于年息都预期超过4%。而随着加息，银行1年期存款利率有3.5%。

四、月供可控

正如我们采访的房奴其月供都是在家庭收入的30%上下。一般情况下，银行在发放贷款时要求家庭收入在月供的2到3倍以上。也就是对于房奴而言，月供占家庭收入比越低，压力也就相对越小。对于有些炒房人士甚至开发商，负债率过高，可能会导致断供或者烂尾，这在金融危机时就有出现炒房人士抛盘套现甚至被法院查封。

五、以房养贷

通过买房投资出租，从

而解决房贷问题，这样的案例并不鲜见。我们曾采访一位温州炒家，2008年金融危机低迷时，买入杨浦逸仙路地铁三号线附近物业，总价70万，首付3成，贷款63万，月供不到4000元。经过一番简单装修，对外出租3000元，相当于一个月仅不到1000元的还款额。

六、开源并节流

节流或许并不是做房奴的聪明上选，尤其是在通胀的背景下。将购房作为一种投资手段的房奴，投资意识深入基因。他们会用买一套房的钱买两套房，一套自己住，一套用来出租。或者买三套，第三套到必要时，直接卖出。借助租金和上涨的房价来应付第一套房子的贷款。

七、别被“本山大叔”忽悠

聪明的房奴们知道，售楼小姐通常都是赵本山的子弟。所以面对种种美妙词汇，他们内心淡定，只相信自己的双眼，以及，百度来的各科知识。他们懂法律，知道“定金”与“订金”的区别；懂工程，知道哪些墙面最容易出现裂痕；懂天文地理，考量房子采光、空气质量、雨季潮湿度等各项指标。

八、只买适合的

聪明的房奴通常都能理性分析自身现实状况。把钱花在最适合房子上。刚性需求则考虑最经济的房型，距离上班地点、交通枢纽、

购物中心最合适的车程，时间毕竟是人生最大的支出成本。投资需求则考虑最具投资价值的潜力板块，不一定是现在最热门的楼盘，但一定是未来最有钱途的楼盘。因此，对于刚需和投资型买家而言，两者的着眼点有所不同。

九、心态很重要

房奴中的哀怨派最大的悖论在于，做房奴是自动的选择，选择以哀怨的心态对待这一选择的选择也是自动的。而这一系列自愿的选择都指向了不幸福的生活状态。似乎只有任志强们将房价降到白菜的水准才能获得拯救。聪明的房奴知道经济上虽为房所累，心态上却务必保持主人翁精神。不幸福，会是买房最大的代价。

齐鲁楼市 宇轩七里河店 七里河路6号<专心专业专注为您找家>88326588 88326577						齐鲁楼市 中优高新店 莱茵小镇格调街区37-1-109商铺 88017705					
花园路科苑小区 90万 3.2.1 120平 1/6F 98年房带院双气	石桥小区 45.8万 2.1.1 68平 3/5F 免税免物业费98年房	南全福小区 74.5万 3.1.1 97平 5/6F 三室阳免税95年房	盖家花园 80万 3.2.1 80平 1/5F 免税煤气小院50	二环路宿舍 74万 2.2 105平 双气三线地环境好	将军路宿舍 42万 2.1.1 55平3F 单宿性价比高急售	舜耕路省府宿舍 123万 3.2.1 98平 3/6F 环境超好免税可贷款	莱茵小镇别墅 310万 4.2.3 176平 1/3F 精装有证联排别墅	莱茵小镇 80万 3.2.1 97平 16/28F 精装全送车位另算	莱茵小镇 150万 3.2 140平 1/9F 小院含车位地下室	盛世花城 112万 3.2 147平 5/18F 户型好送地下室	鑫苑国际城市花园 37万 1-1 47平16/18F 南向赠送家具家电
锦绣泉城 85万 2.2.1 99平 6/11F 双气环境好	化纤厂宿舍 56万 3.0.1 66平 3/5F 双气免税小房	盖家花园 68万 2.2.1 88平 2/7F 精装免税	工业北路大宿舍 54.8万 2.1.1 64平 4/5F 双气三线送小房免税	逸东花园 90万 2.2.1 103平 3/6F 双气地下室免税	黄台北路宿舍 44万 2.1.1 55平 2/5F 精装两室朝阳	鑫苑金座 43万 1.1 56平 6/18F 包税标准套一可贷款	东岸嘉园 80万 3.2.2 145平 18/22F 包改合同奢华3居	莱茵小镇 99万 3.2.1 118平 7/28F 有证送地下室及车位	茗筑美嘉 80万 2.2 96平 7/27F 送地下室可改合同	茗筑美嘉 86万 2.2 89.3平 9/11F 精装送地下室车位	香格里拉 55万 1-1 78平 11/27F 南向精装修
洪苑小区 55.8万 2.1.1 75平 4/6F 精装个税随时看房	新天地 94万 2.2.1 98平 8/12F 免税豪华装修地下室	海信都市阳光 95万 2.2.1 91平 14/15F 新房环境非常好	良固小区 95万 3.2.1 120平 9F 装双气02年房户型佳	华山镇建委宿舍 46万 3.2.2 141平6/7 F 无房产证 三室朝阳	中海紫御东郡 71万 2.2.1 86平 9/11 两室朝阳 户型佳	尚层E墅 31万 1.1 38平 3/5F 南向精装70年产权	新东方花园 116万 3.2.2 138平 6/12F 精装有证3室全朝阳	茗筑美嘉 70万 2.2.1 95平 3/22F 原房现房价格超值	鲁艺小区 70万 2.1 66平 3/6F 免税历山路位置好	盛世花城 63万 2.1 85平 14/18F 精装，可贷款	新徐印象 41万 2-1 90 4/18 毛坯送地下室
盖家花园 60万 2.2.1 88平 简装免税地下室8	景苑花园 84万 2.2.1 100平 5/7F 户型好个税04年房	盖家花园 66万 2.2.1 106平6/6F 户型好免税地下室10	盖佳花园 75万 3.2.1 123平 3/5F 户型好总价低房龄小	双龙居 45万 2.2.1 101平 4/7F 改合同 双气地下室	蓝调国际 43.2万 1.1.1 57.6平 13/33 双气 适合投资居住	盛世花城 34万 1.1 48平 4/15F 精装有证送家具家电	丰奥嘉园 122万 3.2.2 151平 25/26F 包改送车位地下室	燕山新居 83万 3.2 107平 3/11F 包改合同送地下室	新东方花园 138万 4.2.3 171平 11/12F 精装奢华复式有证	莱茵小镇 90万 2.2 98平 10/28F 有证送车位	莱茵小镇 88万 3-1-1 96平 16/28F 可贷款送车位

“限”字当头 刚需发力 民生地产成为2011年主题

调控仍未放松，微妙的市场态势使得买卖双方均在纠结中度日，房价降与不降再度成为舆论焦点。

半年多的交锋，徘徊，惆怅或喜悦，让这一次的房产集中展示交易会注定“味道”十足。

高档别墅、精品大宅、刚需产品、二手置换房将齐齐亮相展会，精彩的活动也将随之而进行！

一次楼市转折期的见证之旅即将开始！

2011（二十五届） 齐鲁秋季房地产 展示交易会

招商
进行中
.....

时间：9月16日—9月18日 地点：济南舜耕国际会展中心 主办：齐鲁晚报·生活日报 承办：齐鲁晚报天一国际会展有限公司

媒体支持：中国主流媒体联盟 SDTV《齐鲁地产》《城色》杂志 大众网 搜房网 新浪乐居 焦点网 山房网.....

招商咨询电话：0531—85196595/6176/6382