



# 贷款买房

买房钱的来源不外乎以下几种。一是攒钱，二是借钱，三是自己的钱再加一部分贷款买房。比较起来，最后一种方式是最为可取的方式。这种方式说来简单，但要找出最好的路子，如果不下功夫研究研究也会令一些人  
有雾里看花的感觉。

首先要树立买房是消费更是投资的理念。在有些人眼里，买房当然是消费。其实不然，如果你利用好个人住房贷款，不仅可以实现提前消费，而且也可投资生财。一位已贷款买房的朋友讲：“只要是国家鼓励的，你积极

# 是消费更是投资

知 日

照做就不会吃亏。就拿国库券来说，前些年刚开始发行的时候，很多人不愿买，要靠摊派，如今却成了抢手货。等着吧，不用三、五年时间，贷款买房也会这样”。

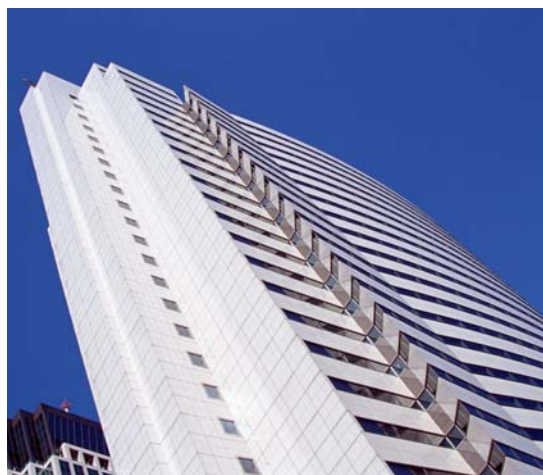
此言不假。因为当你购买了住房，就有了升值的可能。即使你有钱，可你的钱正好有更好的升值渠道，那么你利用个人住房贷款消费购房，也可以生财，消费两不误。比如贷30年期的10万元房款，每月还本付息500来元，这种贷款长期低利率的方式对借款人非常有利，一月只需还本付息500来元，一般家庭都可承受。30年后还本付息累计18万元。按我国现在的工资增长幅度（已有报纸说三年内公务员工资涨三倍），十年后我们的工资（全国平均数）绝不会是现在的1000来元，两三千应该不成问题，20年后、30年后呢？我们一月的工资可能就是几万。亚洲“四小龙”即是明证，他们的工资不就是在几十年里由几十、几百变成几千、几万的吗。到那时，现在10万元的房子很可能是28万、38万甚至多的我们不敢想象。因为我们现在商品房的价格在10年前还不抵现在的几分之一。现在已有专家预计，当前所购房在五年后投资回报率就有望超过15%。

比如北京的赵先生，买房时简单估算了一番之后，赵先生发现这十几年来的积蓄已有近五十万元，于是安心打起了自

己的小算盘：“买一个高档公寓进行投资还是有极大的可能性的。目标楼盘的价位就定在8000元—12000元/m<sup>2</sup>的范围内，而且以现在的形式最好的投资房型为中小户型，则投资房型为两居室为佳，面积就在90m<sup>2</sup>—120m<sup>2</sup>左右，这样的话，投入小，风险也相对较低。位置当然是选择时下炙手可热的京东地区了”。有了这些大方向，赵先生心里投资的谱就更是八九不离十了。最终，赵先生在去年11月底买下了一套110.46平方米的两居室，是十月刚刚入住的现房。赵先生的花费帐单如下：人民币1052065.08元，选择8成15年的银行按揭方式来供楼，首付款为总房价的20%，即210413.02元，月付款6912.50元。办好购房手续后，赵先生将自己的楼盘放在了公寓的租务部委托出租。每月的租金收入为9100元人民币。赵先生用它偿还了银行的贷款后，还净剩约2200元。

赵先生给自己算了笔帐：如果做长期投资，保守地估计，首付款投入的成本可在8年内收回，那么8年后，更可以通过继续出租来收取回报，那么15年还清贷款后，自己手里就有了这套价值100多万元房子。

其实，现在的一些聪明人已想出了更好的办法。比如：现实中不少个体经营户在经营资金不足，自己又需购买住房的情况下，往往选择将自己的资金投入经营，购房资金不足部分向银行申请个人住房贷



款。应该说这是一种精明的选择。因为相比较之下，个人住房贷款利率要比经办厂所需流动资金贷款利率低。现在的流动资金贷款利率为：年息半年以内的5.58%，半年至一年的5.85%，一年至三年的5.94%。

当然，有时也存在这样的情况：有的购房者因一时现金不足又暂提供不出房产证，但手里只有三年、五年期未到期的定期存单或国库券，这时可以计算一下，看看用未到期的存单（或国库券）等质押贷款是否合算，如果利息划得来，则不妨拿这些未到期的定期存单或国库券向银行进行短期质押贷款，因为用未到期的存单或国库券作小额质押贷款，其利率相对比个人住房贷款利率要高，但手续简单，如带上身份证的话，当场即可办理。<sup>[4]</sup>

（本文作者为著名财经编辑）