关于房子的那些事儿

瑞城百姓的房奴生活

■记者 陈艳

按照国际通行的看法,月收入的1/3是房贷按揭的一条警戒线。一旦越过这条警戒线,将出现较大的还贷风险,并可能影响生活质量。据最近的一项调查显示,我国有91.1%的人按揭购房,其中,有31.75%的人,月供占其收入的50%以上。他们由于背上沉重的还贷包袱,生活质量大幅下降,不敢轻易更换工作,不敢娱乐、旅游,害怕银行涨息,担心生病、失业,更没时间好好享受生活。瑞城百姓各种房奴的生态,从某种程度上见证着房价的变迁和房子在百姓心中不可替代的地位。

故事一 幸福的老房奴:
房价涨了10倍 房贷还得比较容易

据银行方面提供的信息显示,在上世纪九十年代末,首批商品房个人贷款的客户普遍贷款年限在15年左右,以此推断,首批房奴有望在今年彻底翻身。而事实上,在这批房奴中,大多数人仅用了5到10年就还清了贷款。

首批"房奴"显然是幸福的。再过10天,家住塘下康欣花园的邵女士交完最后一期房贷后,就将彻底告别房奴生活。看着最后一期房贷的短信提醒,邵女士很是激动。

"那时候刚生了孩子,想要给孩子一个好的成长空间。"邵女士似乎已经住够了平房,相当"赶时髦"的她也打算尝试一下贷款买房,2002年在塘下康欣花园小区购买了一套148平方米的三居室。

邵女士回忆,当时房子价格是每平方米2800元,全款40多万元,和丈夫付了14万元的首付后,在银行贷款了27万元。这一贷就是10年,而当时每月还款大约2000多元,这占到了家庭收入的一半,邵女士一心只想"赶紧还完"。

让她想不到的是,当初完全没有投资概念的"换房",原价40多万的房子如今已经涨到200多万元。

故事二 单身房奴:
为买房娶媳妇 牺牲逍遥快活的生活

大学毕业后,家住郊区的小高过五关斩六将在市区得到了一份比较稳定的工作,成为一名设计师。当时,小高和家人在公司附近租了一套小房子,每年房租15000元。小高经常和朋友吃饭、泡吧、旅游,生活过得逍遥快活。

今年26岁的小高在家人的紧逼下进行了好几次相亲,但都无功而返。"现在相亲很现实,有车有房是前提。"无奈之下,小高同父母看中了滨江小区的一套80多平方米的二手房,价格每平方米1.2万元至1.3万元,总价大约100万元。"首付30%后,还有近70万元需要贷款,现在还没有付款,用房贷计算器算了下以后每月要还近5000元的贷款,是我工资的一半多。"虽然家里会帮忙还贷,但是面对如此巨额贷款,小高还是有些慌张。

故事三 已婚房奴:
为了孩子 也要努力在市区买房

金小姐在外贸领域已经工作好几年,如今跟丈夫一起月薪已过万元,但就在几个月前,怀孕的消息让金小姐和丈夫开始有了换房的想法。"在市区买房工作方便,以后也能让孩子在市区接受良好的教育。"金小姐表示。

今年下半年,金小姐夫妻俩凑齐60万元首付,排队在香江公馆买了一套总价约120万元的90平方米小三房,"现在房贷还没有开始还,不过我们算了下以后月供四五千元总要的。还要考虑装修费和房子交付前的租房费。"点着网上的贷款计算器,金小姐发现,要想换房还不降低生活水平,还要养孩子,月供就必须控制在5000元以内,这样下来一家人也算是"月光"了。

他们买房后,也将面临更大的生存压力:房贷、医疗、子女的教育费用和父母的养老费用,几乎压得他们难以喘息。提到父母帮着还房贷的事儿,金小姐表示:"后期贷款的话,还是自己辛苦点还好了。叫他们帮忙带下孩子就可以了。"

故事四 新房东:
再买一套 以租还贷有点悬

章先生居住在市区,月工资4800元。前不久,他买下一套二手房,给儿子结婚用,总价110万元,首付50万元,月供4000多元。由于贷款的压力,他决定等购置的新房交房后,暂不居住,而是出租。

"我去问了下,市区一套100来平方米三室一厅的房子每个月租金为1500至2000元,这样的话,租金拿来也可以抵一半的房贷,自己家里再出一半,生活过得也还是宽裕的。"他说:"每月要还贷款2000元,还要支付现租房子的租金,实在很吃力。"他说,虽然这样做比较心疼房子,但在巨额贷款面前,只好忍痛割爱了。

房屋升值对那些"以租还贷"的业主来说,意义不大。房价上涨与租金变动不成正比关系。从2005年底开始,房价涨得快,租金上涨幅度却慢得多,而有些位置、户型、环境欠佳的房子租金还不好提价。如果说章先生选择"以租还贷"是出于无奈,那么对那些希望靠"以租还贷"赚钱的业主来说,真是"有点悬"。

链 接:
从200亿到6.9万亿的中国房奴进化史

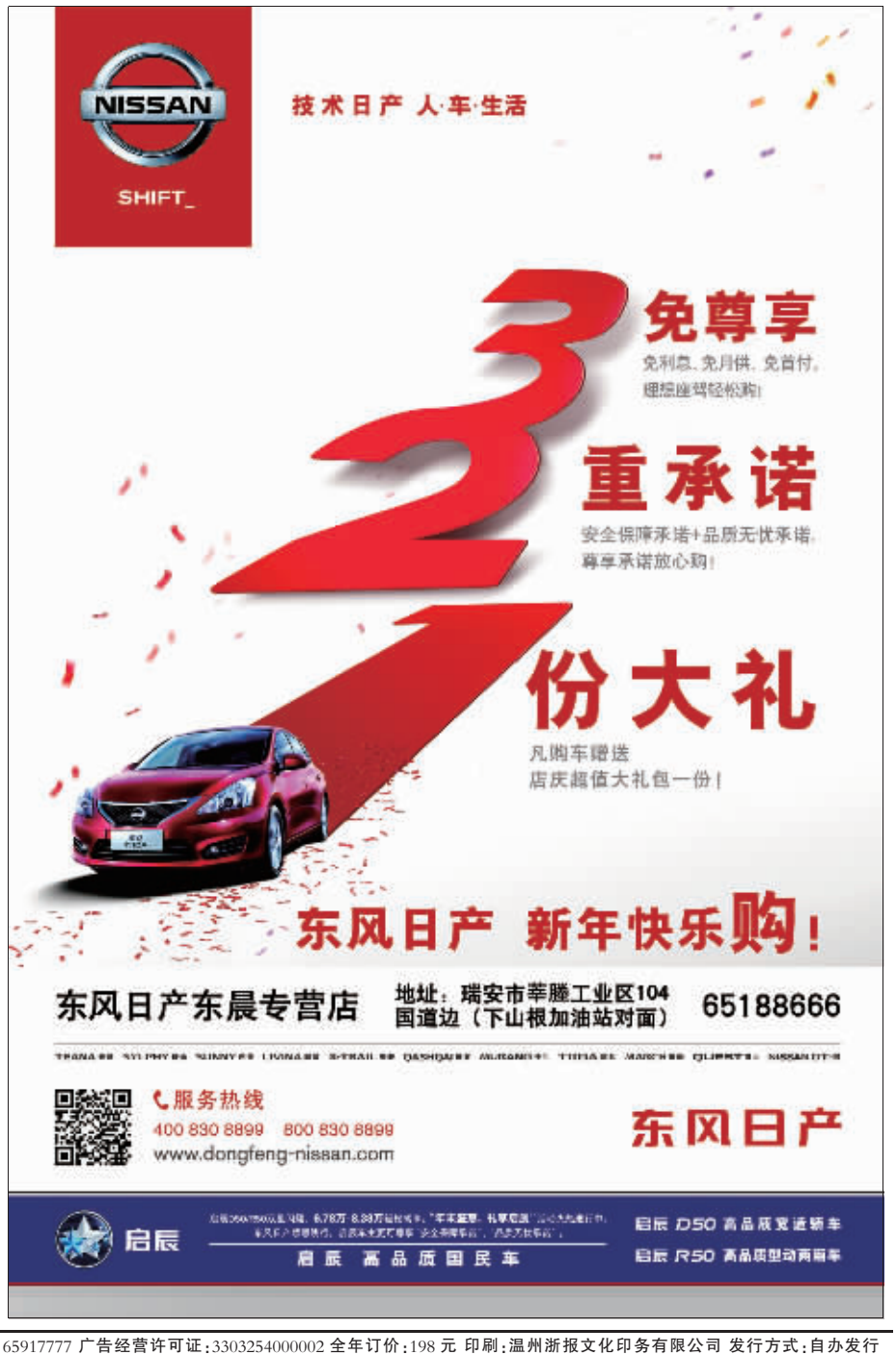
"房奴"一词兴起于2005年到2006年,意指房贷超过月收入50%以上的家庭。据统计,2006年,有91%的购房者用了按揭,其中31.8%的购房者月供超过月收入的一半。

如果我们把"房奴"的概念泛化,第一拨贷款买房的人——首批房奴无疑成了新房奴们羡慕嫉妒恨的对象。在经济学家眼里,这些"赶上好时代"的房奴无疑是在房贷发展的20年中,与地产商和银行并列的最得意的赢家之一。

数据显示,1997年全国房地产个人贷款余额不到200亿。2001年底,全国房地产个人贷款达到了6600多亿元,是1997年的35倍。而到了2012年,全国主要金融机构上半年的个人住房贷款余额就达到了6.9万亿元,是1997年年底的363倍。

1998年前后,福利分房停止,"当时听了这个消息都傻了,没命地向单位争取最后一批福利分房。"一位市民回忆道。没有搭上"末班车"的人也只好认命,掏钱购买商品房。到2000年,个人消费占到了全国房地产消费总量的70%以上。

"当时我老伴说买房,我还不同意,现在看来还是他有眼光!"张大妈每每提起自家的大三居,都笑得合不拢嘴,当年不足30万元买下的房子,如今已经价值两三百万元,而这套房子每月高达2000多元的租金,已经成为她家的主要经济来源之一,"不过,当年的30万元并非是个小数目,那时候月工资也不过800元到1000元。"



社址:浙江省瑞安市安阳新区安福路30号 邮编:325200 电话:(0577) 办公室 65816333 发行部:65836178 广告部:65917777 广告经营许可证:3303254000002 全年订价:198元 印刷:温州浙报文化印务有限公司 发行方式:自办发行