

新旧两套小户型在手

选对投资方案一年赚27万



漫画 俞晓翔

读者点题

两套小户型该怎么投资

六年前,贾小姐还在南大读硕士时,就在家人的赞助下买了第一套房——位于南大附近青岛路上一套43平方米的单室套,虽是上世纪90年代以前的老房子,当时价格不过20万元,如今她已成家立业,这套小房子还在为她赚钱,不光升值到48万元,而且每月租金都在900元,年入账10800元。

去年,贾小姐感觉楼市低迷,一直想找个投资机会,

正好手里也有10多万存款无处可去。一个偶然的机会,她看中了位于盐仓桥的中海凯旋门,当时售价1.3万元/平方米。看过样板间后她发现,虽说跟自己那套小户型面积相仿,但开发商在户型设计方面的创新一下子让这套44平方米的小户型除主卧外还多了书房和客厅,更何况是精装修交付,这些都让她信心倍增,当场就交了2万元定金。但是,因为受到

家人保守投资观念的影响,随后她卖了那套旧的小户型,交完了这套房子57万元的总房款,目前手头没有任何贷款。

一年过去了,眼看着今年楼市红火,她后悔卖了那套老房子,她甚至懊恼,当时应该在中海凯旋门多买一套。前不久她给“置业理财”打来电话,希望我们能给她的这次投资做些分析,帮她看看是否有更好的投资方式。

投资计划

与贾小姐理财有关的房子一共有两套,第一套:南大青岛路43平方米小户型,总价48万元,租金900元/月。第二套:中海凯旋门44平方米小户型,单价1.3万元,总价57万元,目前已升值到1.6万元/平方米,租金达到2000元/月。目前可选方案有三个:

方案一: 卖旧房,买一套新房

按照这一方案,她卖掉旧的小户型之后可获益48万元,新的小户型总价57万元,自己还需另外支付9万元,这对贾小姐来说没有任何困难,这个方案实施后,她不需要任何贷款,也没有任何生活压力。

按照中海凯旋门的租金行情,交付后,她不仅每月不需还款,且每月固定收入囊中2000元,每年租金收入稳定在2.4万元。一年之后的现在,她的所得包括:一套新房的产权,固定的租金收入2.4万以及这套房子升值带来的价值13.2万。

方案二: 卖旧房,买两套新房

如果贾小姐卖掉旧房,手头的现金流超过58万元,如果在中海凯旋门购买两套小户型,两套房总价为114万元,首付款一共为58万元,需要贷款56万元(因为在去年二套房贷款宽松,所以两套房均按照第一套房来计算),如果贷款期限为20年,每月一

共还款3440元。出租出去的话,两套租金一共4000元,每月还有结余560元。

从最终结果来看,一年后的现在她的所得为:两套新房的产权,年租金抵消房贷后剩余款为6720元,以及这两套房子升值后的26.4万,加起来总值溢出超过27万。

方案三: 持有旧房,再买一套新房

如果贾小姐继续持有旧房,然后再买一套新房,旧房依然出租,月租金900元,每年租金收益为10800元。此外,购买新房首付12万,贷款45万元,贷款20年每月还款额2760元,租金为2000元。两套房子的租金都可以用来抵消贷款,900+2000-2760=每月余额为140元,每年手头还结余1680元。

结论就是,虽然贷了款,但是依托租金收入,贾小姐每月不需要支付任何贷款,收支达到平衡,一年后,她的所得为:一新一旧两套房子的产权都是自己的,租金贷款抵消后的余额为1680元,旧房升值8万元,新房升值13.2万元,加起来总值超过21万。

专家点评

房价升值最快 房租收益最稳

新浪乐居主编 王小军

整体而言,贾小姐选择的第一套方案,是三种方案里相对失败的投资方式。因为卖掉旧房买一套新房不但使持有成本增加9万,还有不少税费的负担,实际上持有成本多了10多万元。

从租金回报来看,看上去好像新房的租金高于旧房,但是从房屋升值及不动产保有来看,她实际是亏了。假如房价会继续上升的话,那选择方案二是最优的,因为现在房价总是在涨,两套房子比一套房涨得更多,而租金只是房价上涨的一小部分,实际上,根据目前租赁市场的行情,现在房租一般涨幅达到4%-6%就很不错了,靠房租投资远没有等房价涨了炒房赚得多。还需要指出的是,贾小姐青岛路43平方米的房屋租金报价900元明显是租低了,起码1300元/月。

当然就第二套投资方案来说,并不是说不存在任何风险,但从目前宏观政策走向来看,风险虽有,但与收益相比,还是值得投资的。

投资分为很多种,这其中,靠升值最快,靠房租最稳,对年轻人来说,收入处于上升通道,可选择“房价升值投资”;而对中老年人来说,收入呈下滑态势,选择“房租投资”最稳。 快报记者 费婕

理财专线:84783628



弘扬将军文化, 构建和谐社区

——百名将军书画展助推艺术·家生活





10000个家庭的瞩目 / 70个业主的幸运

高成 | 艺术·家

世纪东山第三季 高成 | 艺术·家

应广大客户强烈要求, 35号楼9月18日感恩加推80-120m²首席户型, 传世精神艺术宅邸, 东山核心生活典范社区

精礼60年国庆, 喝彩新中华。 “爱我中华——百名将军书画展” 正在展出, 欢迎至世纪东山艺术会馆参观展览。

开发商:  南京高成房地产开发有限公司 / 全程代理: 

项目现场接待中心: 江宁区东山街道万安西路168号 / 市区接待中心: 新街口商茂大厦14楼A1座

艺术·家专线: 51191888 / 51191999

