## 

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/11/26 20:50

(东京)吉飞

随著日元的步步贬值,人民币的节节升值,在日华人回国时感触极深,钱不够用了。怎样才能使家庭财产增值,也成了热门话题。

作为普通人,要享受中国经济发展的好处,不外乎两点,一个房市,一个股市。股市需要专业知识,不是任何人都能得利的。房市倒是比较稳,不过现在也已经不低了,沿海大城市没有5000元1平方米以下的房子了,二线城市,比如武汉的江景房已经接近10000元,成都二环路以内新楼盘都在6000元以上。真的没有机会了吗?

通过仔细调查,我盯上了重庆。全市均价2000多元,主城区均价才3000多元(06年的统计数据) ,作为直辖市,其房价却异乎寻常的低!机不可失,立即著手购房计划。先上网查找重庆楼房信息, 然后联系认识的重庆人,了解当地情况,初步定下几处感兴趣的楼盘,决定9月去重庆购房。

\_

就在一切按计划顺利进行时,6月份国务院突然宣布成立成渝经济特区。一夜之间,成都,重庆的房价涨了7%,而我看好的的楼盘,全部涨了10%以上!坏消息接踵而来,非重庆户口购房,无法在工商银行获得贷款!去还是不去?我犹豫了。

重新审视自己的计划,发现了问题:在中国办事不能按部就班地按计划,必须按中国国情。只要 人去,就有解决办法。不能等了,立即出发。 从浦东机场直飞重庆。中午到达后,立即参观早已看好的楼盘。在楼房的参观中,我发现50%的看房人不是说重庆话的本地人,重庆房子的投资价值已被认可,重庆房价的涨势已经确定。

简单介绍一下重庆房市的特点:

重庆地处两江交汇(北有嘉陵江,南有长江),依山旁水,有山城美称。当年小说《红岩》中有 关江姐,山城夜景,渣滓洞,白公馆的描述,也使重庆在上了年纪的一代人心中有不可代替的地位。

嘉陵江和长江之间,是重庆的传统商业区:渝中区的解放碑商圈。这里多为商用公寓,均价大约8000求10000元,但重庆本地人基本不买这一带的房子,并非投资理想之地。

渝中区以西,是重庆传统的文化街区:沙坪坝区,这里大学林立,教育科研机构众多,生活气息较浓。但是城区较旧,投资买房的不多,房价大约在3000-5000元之间。

嘉陵江以北的江北区,渝北区,由于地势平坦,是未来重庆市政发展规划的主要区域。这里也是 大多数投资者看好的重点区域。房价大约在4000-6000元之间。

而长江以南的南岸区,由于沿江大道南滨路的修建,使得这里人气急剧上升,加上同样具有江景资源,潜力不小,所以同样被投资者看好。房价大约在4000-5000元之间。

其他区属于城乡结合,投资者不多,房价约3000元左右。

重庆房子的面积按套内面积(日本叫专有面积),而不是按建筑面积计算,也就是说没有公摊面积。据我所知,国内城市的商品房中只有重庆是没有公摊的。

兀

一个下午走下来,情况不容乐观。早在网上看好的几处楼盘,或者已经卖完,或者贵得离谱,剩 下的就是谁也不要的房型。和重庆朋友通话,得知最近涨得厉害,同时向我透露,她的同事最近购到 的新楼盘,值得一看。尽管已经下午5点了,我还是不顾饥饿,立即打车前往。

这是一处江景房,由重庆比较大的开发商承建,正好在规划中的轻轨站旁,该轻轨线直通重庆江 北机场,交通位置非常便利。目前房价4200元左右,而且售楼小姐肯定,像我这样的情况,贷款没有 任何问题,因为她们有合作银行。由于条件很满意,我约好第二天看现房,同时开始准备一万元的预 订金。

第二天一早,我发现了自己的难处,由于所住旅馆不能使用日本的国际信用卡,自己的人民币现金越来越少。不过没有关系,我还携带了日元现金,中国的银行周日都营业,应该问题不大。

现房参观完,非常满意。就在这时,电话打来,此套房子已经被订下,请另选别的房子!我当时惟一的反应是售楼小姐在故意哄抬气氛。可是,等我回到售楼处,才发现情况大变。有很多人,操著南腔北调,在快速下单订购,不是一套,两套,而是五套,十套。

必须马上准备一万现金。我立即赶到旁边的中国银行,兑换日元。可是,出乎意料,中国银行周日只换美元,不兑换日元,其他银行也一样。

再回售楼处,把日本的信用卡拿出,请求提取相当于一万人民币的日元,可是日本的信用卡不能用。

售楼小姐给我一个最后宽限, "先交1000, 1000元有没有?"

我马上打电话向家人求援。

家人接到电话,马上紧急汇款,10分钟后1千元到账时,同样的户型只剩最后几套了。

五

三天后正式签约,购入价格每平方米4220元。贷款37万,首付19万(包括3万多的税)。

小区的绿化非常好,绿地面积也很大。房子是套内面积127平的3房2厅,33层的21楼,虽然只能侧面看江,但也算有江景资源了。而且该小区和重庆市重点中学联合办学,每户有一个读重点中学的名额,教育资源也不缺。

三周后,和售楼小姐联系时得知,同样房型已经涨到4500元了,我期待涨幅,但没有想到能有这么快。虽然也成中国的房奴了,但是和传统意义上的房奴相比我仍然是愉快的。

(本文仅作参考,据此投资,风险自负。)