



# B16 特别报道

## 献计 换房时代

有四分之三的人对自己目前的房子不满意,而有近四成的人在十年内换过房子,这是新浪网的换房调查结果。自房改之后的十多年里,已经产生了大量“一部分先拥有房子的人。”这部分人群足够庞大,其升级需求也已经不容忽视,在目前限购背景下,这部分人在升级置业过程中,可以腾挪出更多的房源满足刚需,这与当前倾向于满足和保护首次置业人群的政策并不冲突。为此记者采访多位业内专家,为这部分换房人群献计献策。

### 改善性住房 面积大功能全

改善性住房应该具有哪些硬性特征?

**陈志:**改善性需求,仍然属于自住需求,具有比首置更高的经济实力,可能家庭人口较多,对于居住空间和交通、教育等配套的要求更高。划分起来比较复杂,层级也比较多。

**李文杰:**首置型产品是偏重于空间和功能的紧凑性,改善性产品会更强调功能的完整性和居住的舒适性,不仅总面积更大,而且卫生间、客厅和卧室的空间也更大。

**袁阳:**改善性住宅要体现生活需求的改善,使用功能要丰富,例如衣帽间、储物间、卫生间和居室数量也要增加。另外,要体现时代感和科技感,包括物业服务也要提升。

### 现行信贷政策 需调整吗?

换房需求大增,现行的一些规定和信贷政策是否到了适当调整的阶段?

**任启鑫:**对于改善性购房者来说,如果确实是卖旧买新,最终家庭名下只持有一套住房的情况下,建议也能在首付比例、利率等优惠政策的执行上等同于首次购房家庭,而不应差别化对待。

**陶红兵:**刚需和改善性需求可以“差别对待”。对于刚需应该鼓励购房,但是可以限购,防止投机投资争抢小户型。对于改善性需求为什么要限购呢?改善性需求也是为了自住,可以通过贷款杠杆来预防投机。我认为这应该是一个合理的方向,既鼓励刚需,又限制投机,同时又不限制正常的改善居住需要。



**李文杰**  
中原地产华北区董事总经理



**陶红兵**  
高策地产服务机构董事长、总裁



**任启鑫**  
亚豪机构副总经理



**陈志**  
北京房地产业协会副会长



**袁阳** 伟业我爱我家  
一手事业集团市场发展部总经理



**苏华** 北京金融街奕兴  
置业有限公司副总经理

## 改善置业时机已成熟

换房者如何把握换房时机?

**陈志:**还是要考虑自己的需求和经济实力,例如选择在现有区域更换面积更大的住宅,还有为了孩子上学而换到其他区域。

**李文杰:**换房的时机,还是要看区域。各个区域的情况不同,价格的变动时间与幅度也不同。对于换房人来讲,最主要的还是弄清自己的需求,不仅仅看价格和房子品质,还要看区位和交通、配套等因素,选择好目标区域。

**袁阳:**我觉得改善性住房是自己用,主要是看到合适的就出手,换房的时候,买和卖基本上是在同一个时间点上,不会有太大的盈亏问题。

**苏华:**目前大多数开发商都在回流资金,很多项目都在薄利销售,目前购房比较合适,开发商不会赔本卖房,再低的话整个行业也会出现问题,而且国家从大方向上还是鼓励行业理性发展。

**陶红兵:**该换的就早点换吧,据我了解,目前

市场上在售的绝大多数项目已低于它的成本,或者说在成本线周围。再指望出现大幅度的下降是不可能的,城市核心区的土地已经越来越少,价格只会越来越往上涨。我认为现在的楼市价格就是一个底。

**任启鑫:**没有合适的时机,只有合适的房子。购房者应该根据自己不同的需求,如置业升级、教育、养老等诉求,寻找适合自己的楼盘。普通购房者很难真正实现抄底。

## 针对特定人群打造产品

开发商怎样做才能赢得改善性需求市场的认可?

**陈志:**目前我们的政策更多是倾向于首次置业需求,很多开发商做的改善性产品,市场风险会更大一些。

**李文杰:**升级需求分为首次改善和二次改善。首次改善的年龄在35岁以下,二次改善年龄在35岁以上。开发商应该研究区域人群需求,有针对性地打造产品。

**袁阳:**改善性需求只有

看到更好的产品才会出手,因此改善性产品第一要位置好,要满足一定的居住功能,包括教育配套、医疗配套、公园等等。

**陶红兵:**现在对于改善性居住需求的功能还是缺乏足够的研究。现在的生活方式已经不同于过去,但居住功能没有跟着变化。比如现在客人很少会留宿,是不是可以把客房的空间实现其他的功能。

**苏华:**在项目最初做

出合理的定位很重要。改善性客群多数都是二次置业、三次置业,从他们的需求来说,是从一个满足居住到享受舒适居住的过渡,对于产品本身和配套提出更高的要求。

**任启鑫:**开发商在产品设计上要针对中低端需求,在市场好的时期,开发商应该通过增加项目附加值来吸引客户,在市场欠佳时期,开发商应该以低成本保障低定价。

本版采写/新京报记者 刘狄 李捷

**XMDJ FURNITURE**

**宣明典居®**

紫檀定点保真单位  
国家家具质量监督检验中心

www.bjxmdj.com

贵宾热线  
4006 555 395