



# B18 特别报道



首次置业、改善性换房成为当前市场的两大主流购房群体。

新京报记者 李飞 摄

## “刚改”换房大冲关

换房者要从购房资格、资金实力、换房目的等多方思量,才好“量体裁衣”

### 1 论“需”,你属哪种“菜”

衣食住行是民生之本,对购房者而言,在生活发展的不同阶段、根据自己的需求、实力来选购合适的房子是自然选择。在楼市深度调控持续一年半后,“限购”、“限贷”令已基本将楼市的投机需求清除出场,首次置业、改善性换房成为当前市场的两大主流。房子没有十全十美,相比首次置业的价格敏感性,换房者首先是要细分自己为何换房,找到最重要的需求,看看自己属于“哪种菜”,才好“量体裁衣”。

#### 刚改族 小房换大房

近年来房价飞涨,不少年轻人首次购房时都必须依赖父母资助,“低总价小户型”成为主流,60平米以下的一居成为热销户型。据中原地产介绍,随着这些购房者因结婚、生子、或接老人同住等原因家庭成员出现变动,一般都会在3-5年出现强烈的换房冲动。

在本报的调查中,选择换房原因是“面积小,不够住”的网友比例为32.8%,居各选项首位。记者了解到,目前改善性购房者中70%为“小房换大房”,除了工作变动外,最为普遍的有两种情况:第一是婚房,一般是为了子女结婚,父母卖掉城区里的一套较老的小房子,为小两口添置新房;第二是为了迎接孩子诞生,一居换两居、或“一步到位”换三居。

据业内人士介绍,这类类型的“刚改族”都是由于人口增加进行换房,更需要全面、综合考虑;在自己资金实力可负担的前提下,除了考察户型面积、格局、实用性、小区环境外,对周边的交通、幼儿园、小学、商场、医院等生活配套设施也需多留心,购买

时间不妨拉长。

#### 刚学族 为孩子购房

在改善性刚需换房时,除面积变大、居住条件改善外,为孩子上学找学区房也是重要的考虑因素。在本报举办的调查中,决定换房因素的主要原因除了常规的价格、地段,最重要的就是学区。

选择“孩子上学不方便”的网友占了14.7%。记者从易居中国了解到,当前很多换房者都是为了子女上学便利,选择重点学校周边的学区房,这类客户购买周期相对较短,出手速度相对较快,对于目前市场有所回暖产生了强有力的支撑。

当前教育资源的优劣已成为购房者选房的关键因素之一,这也带动了楼盘竞相“引进名校”为项目增值,但亚豪等业内机构指出,目前楼盘引入名校成风,而其宣传的“保证入学”并不会写在购房合同中,最终并不一定能兑现,而且名校究竟是“直营”、还是“加盟”,购房者仍需擦亮眼睛,谨慎选择。

#### 刚享族 老有所养

虽然不是市场购买的主流,但是为了照顾孙儿、给子女凑钱买大房子、改善生活条件等原因,一些老人卖掉了自己居住多年的老房子,这也是目前楼市涌现出的“老年族群”换房需求。业内人士指出,如果不是和子女同住,老年人买房一般喜欢低楼层、户型不用太大,更多会考虑成熟小区的居住环境,最好是小区绿化好、有公共活动空间、周边步行距离内就有菜市场、公园、医院,能方便老人的日常生活。

“北漂前辈”白居易千年前就指出“京城居,大不易”,后来他成功考取了“公务员”使该问题迎刃而解;但对大部分普通人来说,“高涨的房价是我的痛,没有一步到位最无奈……房子想买就买才是最自在,房价要降就降得最痛快,”只能以一曲楼市版《最炫民族风》吼出一直被忽视的“改善性刚需”们的心声。

过去十年间,中国投资者坚定了一个信念:资产只有倒腾才能升值;虽然大家都相信房价长期看涨,但大多数“刚改”都是换房自住,换房也得“看人下菜碟”,从购房资格、资金实力、换房目的、未来职业发展等多方细思量,然后一步步接近换房“终极”梦想。

B18-B19版采写  
新京报记者 自曾晖 袁晓澜  
实习生 李雪莹 常丽芳

### 2 谈“资”,因人购房

在限购形势下,购房资格尤为珍贵,而对于换房的人来说,除有购房资格之外,还要了解自己的资金情况和贷款政策,选择最优的方式换房。

#### 现金充足,直接购买

如果具备购买二套房的资格,手中又有付二套房6成首付的充足资金,这类购房人则可以直接选择合适的房源购买。购买成功后,新房用来居住,而之前的老房,则可以通过出租来赚取租金收益。

值得注意的是,目前政策对于二套房实行了差别化的信贷政策。如果不是全款购房,这类人群就要准备6成首付,另外从银行贷款剩下的4成,同时,目前银行二套房的利率是基准利率上浮10%。

#### 卖旧房,购新房

对于只有一套购房资格的购房者来说,可通过卖掉旧房腾

出购房名额来实现换房。但是值得注意的是,如果首套为商贷,卖掉首套后,购买二套房,公积金贷款可以首付三成,利率不上浮。但如果二套房使用商贷的话,因为银行执行认房又认贷的政策,因此首付比例要求6成,贷款则是基准利率上浮10%。

#### 现金不足,慎用抵押贷款

如果具备购买二套房的资格,但现金不充足又想换房,在不卖老房的情况下,可以通过抵押老房来购房。

首先将老房抵押,申请抵押消费贷款。在此情况下,还可通过老房出租来获得租金收益。

值得注意的是,抵押消费贷款最高为房屋评估值的70%,贷款时间不超过20年,利率根据申请人资质上浮10%-15%。

如果是贷款购买二套房,则面临新房贷款、老房抵押消费贷款这两份还款压力。购房者压力较大,风险也较大,目前银行不支持用抵押贷款购房。

### ■ 提醒 莫用歪招购房

在限购下,不少人没有购房资格,仍想法买房,律师提醒,这其中的风险都很大,尽量租房或者购买不限购的商住楼。

有的购房者用亲属名义购房。秦兵房产律师团徐斌认为,这其中的风险很大,不仅房要不回来,亲情也有可能受损。以亲属名义买房,随着房价的上涨,出现了占用亲属购房名额等问题,这也将衍生很多矛盾。

如果以公司名义购房,有较

重的税负。而以公司名义买房后,房产变成了公司的固定资产,即使是以本人名义注册的公司,将公司固定资产转移到个人名下,也会遇到很多麻烦。

目前有人采用离婚的办法购房,需要警惕的是,用双方的财产以一方的名义购买,成为一方的私人财产,也存在风险,不少假离婚也会因为房产演变为真离婚。

(下转B19版)