

“一步到位”代替“阶梯置业” 三居室关注度高

# 济南三成购房者青睐大户型

随着国家房地产“限购令”等严厉调控政策的实施,如何将仅有的“购房指标”实现最优最佳的选择正成为目前置业者普遍的购房思路。根据济南市建委统计数据显示,4月份济南市拥有中大户型的楼盘销售不俗,成交比例有较明显的提升。而近期,记者通过走访恒大城、鲁能领秀城、海尔绿城全运村、中海国际社区等知名楼盘,也发现将近有3成左右的购房者选择考虑110-160平方米左右的大户型。

自住型购房者正开始“抓大放小”实现“一步到位”,具备各种资源、交通优势的中心地段楼盘,以及低总价的功能性三居室,郊区的舒适度高的中大型正受到购房者的关注。

加,重新成为市场热销产品,一些中大户型的房源同样受到了实力较强的刚需置业人群,以及改善性需求者的热捧。譬如,尚品清河的花园洋房、中央景观组团的大户型产品;海尔绿城全运村的二期玫瑰园、锦兰园精装产品等。

## 4月份中大户型楼盘销售不俗

在宏观调控的大背景下,4月份省城楼市显现出“回暖”迹象。新推房源支撑了市场成交呈现同比、环比明显上涨的趋势。4月住宅总供应量达到5266套,62.2万平方米,同比上升65.1%和62.4%,环比上升10.0%和8.9%。而4月份住宅成交量达到了1797套,18.8万平方米,同比上升66.9%和54.1%,环比上升34.4%和28.8%。

据了解,市场上部分中高端楼盘销量较之前有明显增

## 三成购房者青睐大户型

因为限购令的出台,近期直接限制了购房者的购房次数,担心后期的换房成本,因而在潜移默化中影响了购房者对住房产品的选择,一些大户型房源楼盘关注度得到提升。如今,抓大放小、购置一步到位的居所,成了不少购房者的选择。

5月10日,恒大城项目第一天打出“即将成本价开盘”信息,记者前往了解情况,通过置业顾问统计,在200多组来电



资料片

来访信息中,有70多组将近3成购房者对三室、四室的户型,特别是130-165平米的房源表现出购房意向。在恒大城接待中心,一位年轻人告诉记者,“本来想购买主城区小户型过渡的,但现在首套指标太珍贵,如果二次置业首付6成压力更大,于是在父母的支持下,选择了一套116多平米的紧凑型三室两厅一卫”。记者踩盘时也发现,90-120平米之间的功

能型住房目前最为畅销。一位柴姓置业顾问也表示,“性价比比较高、功能完备的户型”很受关注。同样在城南鲁能领秀城接待中心,10日共成交5套房源,其中就有2套是139平米的三室大户型。

这表明,因限购而迫使投资客“腾出”的大户型房源市场,正好因为拥有购房资格的人群放弃“阶梯式购房”模式,倾向于“一步到位”购

房,使得大户型房源正“回暖”受到青睐。

“以‘一步到位’代替‘阶梯购房’的置业者越来越多。一方面越来越多的年轻人面临‘高房价困局’:换房成本增加,不一步到位后期成本更难以负担;不过,业内人士建议“一步到位”还是需要根据家庭财力量力而为,影响了生活质量反倒不如“阶梯置业”。

(楼市记者 郭强)



资料片

## 限购令下,换房成本有多高?

在限购政策下,换房成本骤然提高,不少购房者改变了买房策略。记者采访了多位购房者,试图通过他们的真实案例测算一下换房成本增加了多少。

### 刘先生:不愿折腾了

一直寻找两室婚房的刘先生,近日迅速下定,购买了南部一套130多平方米的三居室。刘先生告诉记者,做出这样的决定,不是头脑发热,而是经过仔细测算过的。以他购买的房子为例,建筑面积130平方米,单价6500元/平方米,总房款85万,首付三成近26万,贷款59万,以目前的利率贷款20年来计算,每月需要还月供4364元。而如果买个90平的两室,总价款58.5万元,首付18.5万元,贷款40万,贷款20年每月需要还2958.8元。在他看来,不管是小户型还是小户型,如果是首套房,首付差别

并不大,月还款差别在1300元左右,在承受能力范围之内。

“如果我先购买小户型,5年后卖掉,换大户型,会是什么结果呢?”保守估计,房价每年上涨8%,那么五年后我的房子单价达到8845元/平方米,总房款近80万,但是去掉各种费用约8%,我能得到75万左右,和我现在买个三室的还是有所差别,况且,我还要损失五年的利息,再买房子位置未见得如意。

### 赵先生:小房怎么也换不了大房

赵先生,最近一直为了一件事苦恼,想换个大房子缓解下居住压力,却无法实现。据他反映,由于之前买过三套小户型,其中一套是单位分的房子,只有80平方米,重汽翡翠郡一套20多平的小户型出租;一套70平的二手房老人住,虽然每套房子的单价并不高,但

他已经属于禁购行列。为此,他也后悔,没在之前购买一套大户型,提高下居住品质。

同样苦恼的还有杨先生,之前曾购买了鑫苑国际城市花园的一套80多平的小户型,为了购买市区内一套小三居,他把鑫苑的房子卖掉,成了真正的无房户,现居住在亲戚家。但是有一点是他始料未及的——房管局认可他是首套房,但是在银行却没能得到首套房待遇,虽然他的贷款早就还清,但是贷款记录却存在,而只要有贷款记录,银行就执行1.1倍的上浮利率。

业内人士认为,在调控之后,购买二套房需要首付60%,利率也相应提高,如果算上装修成本,持有小户型的利息成本,变卖小户型的交易成本,成本还是不低的。从售楼处的数据来看,不少购房者希望能够一步到位,避免换房带来的更多压力。

(楼市记者 矫娟)

## “限购令”改变置业观

济南版楼市“限购令”细则出台已满两月。在经过几轮宏观调控尤其是限购令的引导之后,省城市民置业观发生悄然变化,部分过渡性购房让位于“一步到位”,市民购房变得越来越理性,置业眼光也越来越长远,“一步到位”理念的兴起带动了大户型走俏。

近期,不少计划今年买房的刚性需求者,在置业心态上有所变化。某网站的一项调查结果显示:继“先松

后紧”、“先小后大”之后,“一步到位”的置业心态也开始流行起来。

过渡性购房是指迫切需要购房的购房者,购买地段稍偏、户型较小、总价较低的房子,从而降低购房成本,以解决结婚、户口、工作、上学等方面的问题。等家庭经济实力增长以后,再购买改善型的房子,而最初购买的房子无论是出租还是出售,都将带来一笔收入。以前“梯级消费”理念很受购房者推崇,在房价持续上

涨的过程中也通过买卖投资受益不少。

“在新限购令出台前,过渡性住房受到许多刚需者的青睐”,某研究中心分析师陈龙认为,限购令对于遏制房价过快增长,会起到显著作用。同时,或许让过渡性购房成为历史,具有一定经济条件的刚需购房者可能会优先选择“一步到位”的方式。

种种迹象表明,在当前限价、限贷等政策下,投资力量渐渐淡出住宅市场,取

而代之的是高端改善自住需求和新增置业需求日益旺盛。在这种市场行情下,买房已经成了一件比以往更需谨慎的事。虽然限购令没有规定一人一生只能购买一套房,可实际上对于大多数人来讲,一宅一生却成为事实。昔日“梯级消费”、“逐次升级”的置业观正在面临着“乾坤大挪移”般的挑战,似乎给了“终极置业”一个突破口,预期着房地产“终极置业”时代的来临。当购房从多选题变为单

选的时候,购置一步到位的居所,达到“一次即是最好”、“选一次,爱一生”的“终极置业”目标,正成为眼下不少购房者的现实心态。

今后二套房置业的成本大幅提高,使得不少购房者在购买第一套住房时就不得不着眼于长远需求,综合考虑结婚、户口、教育、医疗、交通、工作等多方面的需要。但是,多数购房者手上资金无法像投资客那样多,故

而选择一步到位的买高品质、高性价比楼盘。

从省城一些近期热销的楼盘看,大户型销售并没有限购令刚出时业内预期的那么悲观,倒是出现了一定程度的走俏,特别是高品质、高性价比的房源,更是受到了市场的追捧。限购令后竟然还出现了拖关系买房子事情。市民李先生认为,反正现在房子也不让多买,不如买一套大点的房子,短期是累了点,但长远看倒是省心了。(宗鹤)