

楼市  
盛宴

## 市场篇

2013齐鲁春季房地产展示交易会 特刊



# 改善购房， 有“机”可循



限购政策下，攥着手里限有的购房“粮票”，改善型住房同样成为市场的“新刚需”，与首次置业一样越演越烈，换房成为一门技术活。关于购置改善型住房，面对各种限购限贷政策下，不妨消费者抓住有利节点，在有限资源下发挥最大收益。

## 换房成本“抓大放小”

对于之前全款买房的改善型人群而言，我们仍然建议先卖后买、以小换大，此举虽然有可能会增加税费开支，但因为能够节省大笔的利息开支而更为合理。当然，从理性置业角度来说，也能够把改善型置业对生活品质的影响降到最低。

如果之前买房的时候并未动用贷款，卖掉

原有房产清空有房记录之后再买房，可以节省一大笔利息开支。虽然出售原有房产，可能会涉及到一大笔税费开销，如房产营业税、二手房交易个税等，但相对利息开支而言，税费开支要少得多。因此，先卖后买、以小换大是比较合理的做法。

## 先求“房票”再改善

采访中，银丰唐郡项目负责人称：“银丰唐郡项目销售过程中，刚需与改善型需求所占比例接近1:1。居住环境的改善与提升成为目前改善型购房主要选择的依据。”记者发现，在鲁能秀城、东拓置业、鑫苑名家等多个楼盘中，改善型住房居住销售一直处于热销状态。调研中获悉：目前市场上改善型购房需求客户的情况，主要以两类客户为主。第一种随着自己的经济实力逐步提升，追求居住舒适度的诉求逐渐提高，这类客户属于目前市场的主力客群，整体购买的实力相对较高，但是他们购买周期相对较长，选择考虑性相对较多，会综合评价物业的类型，关注点主要以物业产品、社区环境指标为项

目考量的主要因素。第二种就是为子女上学便利，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，这类客户对于目前市场有所回暖产生了强有力的支撑。

如何先求“房票”再改善？近年来，随着房地产市场的长足发展，房屋的多次置换、动迁、买卖是许多家庭都经历过的。再加上父母辈和兄弟姐妹间的关系，不少改善型需求往往拥有两套甚至更多的房产，如今想要有一间各方面都让人满意的“大屋”，却因为手上的多间“小屋”而受到了限购政策的束缚。因此，若不先想办法重新获得购房资格，没有“房票”，改善也就无从入手。

## 如何有效降低购房税费

如何降低改善型购房过程中的税费开支，比较合理的方法就是严格按照政策规定来安排买卖活动，在制度允许的前提下降低费用开支，比如通过控制面积以规避持有成本等。

税费对改善型购房的影响也不小，因此合理降低税费开支，其实也是改善住房过程中必须要注意的一个问题之一。在购房过程中，很有可能会涉及到卖房和买房两个重要环节，与这两大环节有关的税费主要包括房产营业税、二手房交易个税以及契税，如果面积超过了规定面积，还有可能会涉及到房产税等。

## 大家庭需推“主攻手”

在改善型需求中，还存在一种两个家庭“合并”而共同改善住房的情况。这里面就需要挑选一位资质最好的人来出面买房，这位人选最好具备购买首套房的资格，这不仅没有被限购之虞，而且还能申请到利率水平较低的按揭贷款。需要综合考虑多个方面，诸如是否适合贷款需要，能否做到合理节省税费开支等多个方面。总的来说，就是在达到改善目的的同时，还能节约购房开支。

对于“刚改”来说，实用性是其主要关注点。这也与其支付能力较低直接相关。在支付能力不强的前提下，实用性成为“刚改”的首要关注点，这对未来开发商的产品品质提出了更高的要求，那些产品品质较高、定位准确的产品，将在下一轮竞争中胜出。当前市场状况下，很多“刚改”客户的消费需求开始向一步到位的购房方式转变。

(楼市记者 贾婷)

# MARKET FOCUS