



# 过完年 大家都想卖了旧房做改善



我爱问佳骏



扫一扫  
佳骏帮你忙

## 关于置换

我是杭州本地男生,爸妈名下各有一套房产,一套是木材新村不到40m<sup>2</sup>的住宅,一套是六塘公寓不到60m<sup>2</sup>没有电梯的住宅,我名下有一套朝晖七区50多m<sup>2</sup>没有电梯的住宅还在还贷,目前我们一家都住六塘公寓,其余两套房产出租中,迫切想要置换,手头现金不多,怎么操作最好?

答:从你家的情况来看,比较建议以你的名义置换,也就是卖掉朝晖七区的房子,然后进行置换。不过考虑到你还有房贷,也就是说卖掉房子后到手金额可能不多,而下一套房子必须六成首付了,或许有点吃力。条件允许的话,把两套出租的房子都卖了,集中资金换一套一步到位的新房。

佳骏老师,我现住起山旁龙湖香醍溪岸89m<sup>2</sup>两室一厅一卫的房子,闲置资金100万元。目前小孩两岁,考虑改善以及小孩读书,是先把当前房子卖了去摇350m<sup>2</sup>四房的新房,还是再摇一套200万元的三房?

答:从你的提问看,应该是改善需求很迫切,同时手上还有一张房票剩余。经常有人问我类似的问题,其实最好的解决方式当然是用剩余的一张房票去改善。但是,不是所有人都有这样的资金条件,那就应该果断卖掉现有房产去买大房子。

改善的房子不一定要红盘,甚至不一定要新房,只要适合自己的户型和地段都可以考虑。像你这样的情况,如果不卖房,用另一张房票去摇200万元的三房,虽然看上去房产多了,但说到底,本质的改善需求还是没有得到解决。

佳骏老师,我们家有两套房,一套是2018年二手房买入的锦润公寓,89m<sup>2</sup>,中间套,简装出租中;另一套天城府天著,也是89m<sup>2</sup>,西边套,毛坯空置中。现希望卖掉其中一套去摇新房,希望能给出一些建议,出手哪套更合适或者两套都出手?

答:这就和买理财产品一样,最进取型的方式当然是两套不用的房子都卖了,手握两个号子去摇号。但纯投资盯着的一般都是红盘或者次红盘,有房中签概率实在太低了,很有可能一年到头摇不到房子,反而损失不少利息和租金。

我的建议是已经出租着的先不动,把空置的拿出来卖掉,如果摇中的房子购买压力比较大,那再考虑是不是再卖一套。

## 关于二手房

佳骏老师,今年二手房好卖么?新房市场如何?我们想两套换一套,今年合适吗?一套是芳满庭的63m<sup>2</sup>,另一套是天都城苏荷苑的140m<sup>2</sup>。

答:今年二手房市场应该会有一些程度的回暖,考虑到新房供应量,个人觉得价格合适的话,不会太难卖。

至于摇新房,依旧是两极分化的市场,热门改善盘一定是难摇的,甚至不是“社保巨子”都没资格入围摇号。如果你们交社保时间比较长,又或者倾向的板块没有那么热门,那新房还是好买的。

不过总而言之不管难不难买,任何时候的置换都是越快越合适。

## 关于新房

作为30岁的无房户,摇号一年都没有中签,结婚迫在眉睫,今年还应该继续摇号吗?还是转看二手房市场?

答:今年的行情下,新房供应量不多,摇号概率较去年而言,也许会更难。但与此同时,今年很多热门板块都有新房交付,这就是一大波的二手房供应量,不过相比新房,价格优势就没了。

多留意二手房市场,投资客急售,或者投资客多的楼盘,或许也能淘到心仪的房源。相比摇新房的不确定因素,二手房即买即住,品质一目了然。



## 申花地铁口商铺 单价18888元/m<sup>2</sup>起

复地壹中心商铺(地铁口)



项目咨询:13867271724(章小姐)

项目区域:拱墅区(申花核心板块)

物业类型:商铺(现房)

户型面积:70m<sup>2</sup>~166m<sup>2</sup>

销售价格:单价18888元/m<sup>2</sup>起

项目简介:本项目附近有2号线、5号线、10号线(在建)三地铁环绕,占据交通枢纽位置;项目涵盖甲级写字楼、高端酒店式公寓及商街。其中商业部分为复地重点打造的3万m<sup>2</sup>沉浸式购物街区,周边有城西银泰、大悦城、龙湖天街等百万平方米商业体。



扫码关注公众号  
了解更多房源

## 欧美金融中心写字楼



项目咨询:13867271724(章小姐)

项目区域:余杭区

交付时间:现房写字楼

产权性质:40年

户型面积:119m<sup>2</sup>~185m<sup>2</sup>

销售价格:均价33500元/m<sup>2</sup>起

项目简介:项目坐落于未来科技城核心区的金融港,涵盖地铁上盖住宅、超甲级写字楼、万豪旗下万丽酒店、国际服务式公寓和e-shopping Mall。附近有地铁5号线良睦路站、创景路站;周边欧美广场、25万m<sup>2</sup>海港城、西溪印象城、银泰城等综合体环伺。



来电咨询400-688-8117转“1#”  
更有机会享额外优惠