

# 购房者的蛇年展望—— 以旧换新,住更好的房子



视觉中国供图

春节特刊

纳福



新春寄语

过去这一年,楼市经历了深度调整,也迎来了爬坡过坎。在一系列政策刺激之下,“止跌回稳”初见成效,市场预期也有了明显改善。

新的一年,购房者有何展望?会买房吗?想买怎样的房子?

## 购房者王强: 希望房价涨一点,帮我解套

“我希望房价能慢慢往上走一点,等到解套了,就将未来科技城的房子卖掉。”王强(化名)说,这是他新年的最大愿望之一。

说起未科的这套房子,王强有些无奈,当年的幸运成了如今的负担。“从2019年开始,我前前后后摇了很多次号,2022年摇中了未科一红盘,130m<sup>2</sup>出头,总价约450万元。”王强坦言,当时以为等交付了能卖到7万元/m<sup>2</sup>,可去年交付后有的房源成交价甚至还不到3.5万元/m<sup>2</sup>。

“因为工作地点离未科较远,同时也考虑到小孩的读书问题,最终我决定不搬过去住了,这套房子也就成了纯投资。”王强说,交付后那段时间他的心情挺糟糕,成交价已经跌破新房买入价,如果算上税费和利息成本,亏得更多。

亏钱效应影响了王强全家的心情。“目前经济压力还是挺大的。这几年家庭收入降了不少,每月还有将近1万元的房贷,两娃的教育支出也在不断增长。”王强说,如今他们家最大的资产就是未科的这套房子,可暂时却动不了。正因为如此,相比前几年,王强现在的家庭消费克制了不少,已经好久没出远门旅游了。

好在,受益于一系列政策,从去年10月开始,二手房价格开始慢慢回升,这也让王强看到了希望。“相比去年七八月份,我们小区现在的成交价格大概涨了3000元/m<sup>2</sup>,基本上与买入价持平。接下来如果能继续保持这个势头,等二手房价能够覆盖我所有成本,我就打算卖掉。希望今年能达成心愿,带全家出境游。”王强说,

他一度失去的信心正慢慢恢复,“若今年还回不了本,就先把房子出租,一年的租金应该有五六万元。新的一年房贷利率应该还有下降空间,希望月供再降几百元。如果再出台一些针对我们这样的二孩家庭的补贴政策,那就更好了。”

## 购房者凌红: 买一套有风雨连廊的好房子

对于老杭州人凌红(化名)来说,她更期待新的一年新房市场能够出现更多好的居住产品,希望自己能够如愿买到心仪的房子,实现改善梦。

为了置换一套改善房,凌红从2023年就开始摇号了,从最初的馥香园、杭曜置地中心,到后来的滨月云府、沁百合、翡翠嘉运府等,凌红前后参与摇号20多次。

由于二手房大户型价格普遍偏高,凌红只想买市区地段好的限价新房,参与摇号的改善楼盘都是新房市场的大热项目,摇号难度高,凌红始终没摇中,甚至前期摇号的楼盘都陆续交付了,她还在看房。

去年底,新房市场陆续有不限价的住宅楼盘亮相,城东的湖栖云庐、滨江区的咏湖云庐先后开盘,凌红发现不限价楼盘的产品品质比起限价楼盘有明显提升。

她表示:“不限价后,四面铝板、风雨连廊等限价时期很难见到的配置,现在也有楼盘开始做了。虽然有一些楼盘对外放风要涨价,但如果涨幅合理,能买到好产品,我还是愿意买单的。”

另外,凌红还认为,开发商自由定价后,摇号中签率不会像限价时期那么低,对于她来说,摇中的概率说不定还会提升。

## 购房者秦妍: 卖掉多余的房,一步到位改善

新的一年,秦妍(化名)和丈夫决定,要把手头的两套房子都卖掉,置换成一套面积更大、产品更新的市中心房源。

“现在住的这套120m<sup>2</sup>的三房在我们夫妻名下,我父母除了自己住的一套房子

外,名下还有一套市中心60m<sup>2</sup>左右的老破小正在出租,老人愿意把这套老房子卖掉支持我们改善。”秦妍表示,这几年二手房价不断走低,名下几套房如今的售价相比最高点起码跌了25%以上。

在她看来,数量不如质量,与其看着几套房子持续贬值,不如一次性卖掉,再拿出家庭的积蓄来一次“彻头彻尾”的置换,既能改善自己的居住条件,对家庭资产的保值也更有利。

“这几年交付的市中心次新房,二手房价都比较坚挺,之前我们也摇过其中一些盘,但一直没中签,没赶上这波限价改善的末班车。”秦妍曾参与过杭源里、和品、馥香园等热门楼盘的摇号,但由于两夫妻都不属于顶格社保,她多次报名都没能入围,即使入围,摇号顺位也很靠后。

如今限价已经放开,改善盘的户型越做越大,市中心新房的购买门槛变得更高。对此,秦妍已有打算:“初步盘算了下,两套房加上手头的钱一共能有五六百万,考虑到贷款也还没还完,今年市中心入市的新房如果总价确实太高,我们准备去看看二手次新房。”

秦妍表示,自己准备置换一套面积在140m<sup>2</sup>~160m<sup>2</sup>的大户型,对于价格她已有心理准备。“一定会高于限价时的新房售价,但小区更新、物业更好,住得更舒服,越拖可能老房子跌得越多,新房就更换不起了。”这是她对生活进一步改善的期待,也是下定决心后的新年“大动作”。



新年下定决心,卖掉两套老房子,换一套优质改善次新房。

本报记者 蒋敏华 武恒光 楼肖霖