

宁波改善型购房占楼市总成交20%—35% 购买改善型住房,该注意些什么?

来自第三方平台的实时数据显示,今年1月至今,市区一手房共成交4.5万余套。其中,鄞州中心区、东部新城核心区及海曙核心区等区域成改善型住房的热门选择地。从成交均价看,东部新城约为3.1万元/平方米,鄞州中心区约2.2万元/平方米,海曙中心区成交均价约为2.8万元/平方米左右。改善购房在一手房交易中占比约20%。

在二手房市场中,改善需求占比更高,约为成交总比的25%—30%。那么,宁波哪些人群在购买改善型住房?购买改善型住房,购房者对哪些问题最为关心?从购买角度来说,改善型住房的购房者应该着重考虑哪些方面问题。近日,记者走近改善型住房的购买人群,倾听他们的购房故事,并邀请二手房专家,对即将购买改善型住房的购房者提出相关建议。



A 告别单身,小房换适婚房 居住环境成为改善诉求

早几年在单身时,王先生曾在我市一处城乡结合部购置了一套60平方米左右的房屋。“小区内外来人员租住得比较多,居住环境不太理想。”王先生说,“尤其到了晚上,紧邻小区后门的道路就十分热闹,有卖羊肉串的、摆地摊的、推个三轮车过来搭个棚子就卖炒菜的,不但噪音大,还把环境弄得脏兮兮的。当时想想毕竟是一个人居住,也就这么过了。”

近段时间,王先生谈了个女友,相处得不错,他想着不能亏待了女友,但目前手头仍不宽裕。于是,王先生与女友商量后打算置换房屋,也就是说,先把手头的那套

60平方米的小房子卖掉,再贷点款,购置一套位于高鑫广场附近的三居室,这样周边配套齐全,出入也比较便利,还可以随时陪女友逛街。

业内人士建议:从改善型住房的购房群体来说,由于目前居住条件不太好,迫切需要改善居住环境、及更换功能齐全的大套型的人群占了较大一部分。

这类市民在购买时,对环境要求较高、不但要求生活方便,还要求配套齐全,因此一些成熟社区的、面积在90—130平方米、每平方米均价在1.6万元—1.8万元左右的二手房,深受这部分购房者的青睐。

C 房屋拆迁改善居住条件 补偿款购房应参考区域均价

随着我市以成片危旧住宅区为重点的城市棚户区改造工作的推进,一些房屋列入了被拆迁行列,住了二、三十年,房子旧了,成为了危房,得益于政府的征收政策,一批市民喜迁新居,陈大伯就是其中一位受益者。

陈大伯以前住老江东一老小区,每年的台风季节,家住一楼的他和妻子彻夜不能合眠。“记得那年菲特台风,水没到膝盖那么高,家里进了水,地板全毁了,还泡坏了不少家具,我搬到儿子家住了三个多月才住回自己家。”由于是老房子,没有物业,因此楼道垃圾没有及时打扫是常事,单元楼没有防盗门,贴小广告等闲杂人员进出小区频繁,影响着居住安全。

“政府的房屋征收政策,让我们盼来了新居,真是赶上好时候了,很幸运!”他们选择了货币安置购房。带着住上高品质住宅的想法,他们用补偿款购买了一套位于江北湾头108平方米的房子,居住品质大为提高。

业内人士建议:列入棚改范围的二、三十年代的老房子,普遍面积不大、环境也不如现在新造的小区,因此,这类购房者急需改善住房环境。由于改善型住房,选择的不仅是房子的大小,还有房子背后的整个生活体系,因此,购房者可根据自己的经济能力和换房的要求全面考虑,例如房屋的区域均价、生活配套、小区环境、周边交通等情况都应纳入考虑范围。

B 三代同住,渴求独立空间 复式房成二胎家庭首选

赵先生是一名“80后”,儿子目前读小学一年级。他告诉记者,他原住在老江东一套六楼的多层住宅,建筑面积70平方米,二室一厅,房屋虽然很小,但很温馨。

随着“二胎政策”的开启,赵先生身边的朋友纷纷添了二宝,赵先生和妻子也动摇了,开始着手准备二胎,考虑到二胎后,需要父母帮忙带孩子,70平方米的二室一厅已经容纳不下增多的人员,加上楼层较高,又没有电梯,老人抱着个小孩上下楼也不安全,因此急需改善住房条件。

“之前看了很多楼层在1—3楼的多层或电梯房,面积130平方以上(四室二厅二卫)的房屋,看了之后,都不是特别满意。另外,从作息时间、性格等各方面考虑,老人、小孩与我们也都存在差异,最好能动静分开,互不打扰。”赵先生说。

最终,赵先生将房屋锁定为四房的复式套型格局,楼下为客厅、厨房,

楼上四个房间。由于客厅较为宽敞,客厅处开辟出一块儿童的游戏区。“平时,两个孩子在楼下游戏区玩耍,楼上是休息区和我的工作室。”赵先生酷爱写作,楼上主卧的阳台被设置成一间小小的书房,安静又温馨。

而之前的那套70平方米的房屋,赵先生把它出租,赚取租金,贴补家用。

业内人士建议:如今,80后人群已成为购房军中的中流砥柱,经历了买房、结婚、生娃,随着经济实力的提升,二胎政策的放开,家庭结构发生了明显的变化,家庭人口逐步增多,更多的80后迈入改善型住房需求的大潮。

特别是孩子尚年幼,为方便老人带孩子,一部分夫妻会选择和父母同住,选择200平方米左右的复式房子,能动静区分、互不打扰,是提升居住舒适度的较好选择。考虑优质学区,二手房的购买价格区间在1.8万元—2.2万元左右。

D 购买改善型住房,该注意些什么? 专家称应着重考虑三个方面

选择改善型住房一般会把地段、交通前景、配套、物业、房价等一起纳入到考量因素中,比如小房换大房,旧房换新房,品质差的换品质好的,那么怎么样置换才是真正的改善?宁波南天房产市场总监庄艳说:“改善型住房的选择,市民需要从居住舒适性、是否有好的物业,同时还应该结合自身的经济状况,留好放贷时间。”

“首先,从居住的舒适性来说,改善型住房的购买人群更注重自住需求。一般要改善的有两方面的原因:一是家庭成员增多,须扩大居住条件,以小换大,寻求改善;二是对现住的居住环境不满意,以寻求更舒适的环境。”所以,在选择这类房产时,购房者除选择南北通透、采光好、楼层适中的房子外,更应注重周边配套、景观资源和学区配套等方面。

其次,考察物业的服务水平。好房子须靠好物业打理,一般情况下,绝大多数的二次置业者都想在购买

改善房时“一步到位”,所以即使买了好房子没有好的物业打理也不行,特别是高品质小区,最主要的是物业管理团队的认真负责。所以在选择物业时,一定要关注居住的安全感、舒适感、私密性,这些都与物业服务的好坏直接挂钩。

第三,购房时还应留好放贷时间。“今年的楼市与以往的宽松信贷政策不同,经历了限购、限售和房贷政策不断收紧后,年末银行的放款速度非常缓慢,所以对于需要用按揭贷款购房者来说也是逐步加大了购房成本。”

庄艳建议,当没有足够的资金置换房屋,要在卖掉现有小房子来换大房子的情况下,必须要考虑小房子是否能顺利出售。在拿到足额的钱款后,再选择大房子,这样才是比较保险的做法;在贷款利率较高、放款节奏较慢、房贷压力较大的情况下,如您有足额的资金购房,付清全款是个不错的购房选择。 记者 周科娜

一周楼市速递

上周二手房成交环跌7.05%

宁波“9.30”新政出台一月有余,对二手房市场影响逐步显现,根据南天房产数据平台显示,上周二手住宅成交量环比下降7.05%,成交均价为16411元/㎡,环比下降1%。从成交区域来看,海曙区成交占比为36.7%,成交均价为15299元/平米,环比上升5.5%,鄞州区占比为36.7%,成交均价为18056元/

㎡,环比下降3.5%,江北区占比为25.3%,成交均价为15909元/㎡,环比下降6.45%。上周圈内与圈外的成交比例为67%:33%。

从购房目的来看,首次置业与改善型客户市场份额虽有所下降,但依然占据主导地位,占比分别为41.8%、19%,因各区域棚改政策的进一步实施,上周

拆迁类客户成交略有上升,成交占比为15.4%。从购房人群来看,因拆迁类客户人群增加,“60”后的成交占比从前一周的8.6%增加到上周的18.6%，“70”后的成交比例略有下降,占比为17.4%，“90”后的市场占比逐渐提升,与“80”后成为了市场新的主力军。

记者 周科娜

NB新房客



权威地产信息
专家答疑互动