



置业参谋

购买小户型别忘考虑投资升值潜力

限贷、加息等一系列政策的出台，使刚需一族购房成本越来越高，部分购房者限于经济条件选择小户型作为过渡房。低总价小户型住宅成为市场紧俏产品，一些开发商也适时推出该类房源。

置业专家建议，购买小户型要考虑居住用途，还要考虑今后的投资升值潜力，毕竟对多数购房者来说，小户型只是过渡性居所，有一定经济基础后，势必要更换住房。

市场

小户型备受青睐

小梁是标准的“80后”，在一家IT公司做职员，前段时间购买了一套50平方米的小户型高层。他说，半年前就开始四处看楼盘，本想买一套位于市中心总价又比较低的两居室，却发现这实在太难，最后只能将标准降到一居室。小梁说，他身边有很多同事、朋友都在看房子，不过市场上大部分是两室三室的房子，价格也让他们望尘莫及，那些相对偏远一点的项目虽然总价不高，但生活不方便，很多朋友还是选择市中心60平方米左右的小户型。

小梁是时下年轻购房者的一个缩影。楼市调控不断升级，一些购房者的心态随之发生变化。多家楼盘的销售负责人称，自调控以来，由于大户型贷款成本上涨，部分年轻的购房者将目光投向小户型房源，小户型咨询量和成交量都有所增加。

业内人士介绍，小户型面积小，总价低，无论按揭首付，还



是一次性付款，对刚需一族来说，都在可接受范围之内，目前“80后”已成为楼市消费主力之一，工作时间不长，积蓄不多，首付甚至需要父母支持，低总价小户型恰好能满足他们的要求。

分析

投资自住两相宜

专家介绍，无论是自住还是投资，相对于大户型来说，小户型最大的优点就是总价低。如果是通过银行按揭方式购买，首付和月供也相对较低，置业者的还贷压力相对较小。

“对大部分购买小户型的人来说，这只是一种过渡性居住产品。因此该类房源除具备居住功能外，保值及增值的特点也应受购买者关注。”专家认为，一般来说，市中心的小户型是“香饽

饽”。这类房源交通、购物十分便利，相关配套也比较齐全，同时，地段价值、稀缺性等较一般的物业更为突出。因此，这类小户型可自住，也可以投资。由于位置优越，生活便利，将来换大房子时，这类物业无论是出租还是出售，都具有较大的保值、增值空间。

随着小户型的热销，一些开发商在推出小户型时，也会考虑精装交付。经过开发商精装的小户型大多设计合理，功能不减，时尚简约的装修风格更符合年轻人。专家建议，购买小户型除了以适合居住为前提外，还得带着投资的眼光。由于后期大部分过渡型购房者会二次置业改善居住条件，因此为了方便投资，购买小户型时，也需尽量考虑地段较好的项目，尽可能地贴近市中心区域和交通便利的区域，易于保证今后的投资升值潜力；即便

不转卖，出租也同样可以得到很好的经济回报。

建议

以适合居住为前提

面对形形色色的小户型房源，如何挑选性价比高的产品？资深置业专家给出以下建议：

一是功能分区得做好。小户型在功能分区上要做到功能齐全，布局紧凑，厨房、卫生间、阳台都有，以满足单身族甚至两人世界的居住需求为标准。有些房型没有设置生活阳台，这是很容易被忽略的地方。生活阳台其实是小户型中一个很重要的组成部分，如果缺少了阳台，没有地方晾晒衣服，会给居住者带来诸多不便。

二是通风采光做得好。通风性较差是小户型致命的弱点，这种情况在公寓楼里表现比较明显。专家提醒，通风、采光无法选择，朝向却可以选择，购房者完全可以选择坐北朝南、避免西晒的小户型，这样的房子住起来更舒适，也更节能。

三是空间使用性能好。小户型大多为30~70平方米的一居室或两居室，由于空间面积有限，居室如何分割就显得尤为重要。最好选择独立功能分开的户型，厨房与卧室需要适当地隔开，才有助于提高居住的舒适度。

另外，新开发的小户型通常是小高层或高层住宅，选房时最好先弄清楚所要购买的小户型每层多少户、共用几部电梯，这点对生活节奏比较快的年轻人来说尤为重要。(茂玉)



专家支招

巧理财 置业族变投资族

20~35岁是人生精力最充沛的年龄段，也是人生财富的重要积累期。他们没有了父辈时的福利分房，唯有努力赚钱改善居住条件。那么，该如何正确而巧妙理财，才能使自己由置业族变为投资族呢？

投资族案例：

刚刚过完34岁生日的谢先生发现自己原先的房屋已经无法满足现在生活的需要了。于是，他准备卖掉原有房屋，再买一套新居。可听到地产人士分析说，原有的这套房子仍有很大的升值潜力，现在卖掉很不划算。但旧房若不卖，买新房需投入资金较多，很容易增加家庭经济负担，处理不好还可能出现赤字。谢先生还真不知道如何是好，希望能有一个一举两得解决问题的方法。

专家支招：

事实上，谢先生现在面临的选择，是许多准备二次置业人士经常会遇到的问题。而谢先生所希望的两全其美的解决方法，也是可实现的。近几年，银行、按揭机构相继推出许多楼宇按揭新金融产品，能为置业者提供符合个性化需求的服务。对于类似谢先生这样的置业者来说，可考虑“押旧买新”贷款业务，解决买新房的资金问题；同时再将对旧房出租，以租养供。

(慧玲)



洛阳人，看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯，时尚实用，服务贴心
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了60%以上

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅，3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅，3元/月。不收GPRS流量费。

