

“换房大作战”第二步

论“资本”：
摸摸口袋，有多少换房资金

业内人士建议，根据资金情况确定换房方式，洛阳改需族多将原有住房出售或出租，并通过贷款方式换房

□记者 霍媛媛

在紧缩的贷款形势下，每一次购房资格都显得尤为珍贵，对于换房的人来说，除了要拥有购房资格，还需了解换房所需的成本和自己的资金情况，选择最优的方式换房。

1 多数改需族
换房成本六七十万元

据了解，在不同区域，由于价格存在差异，洛阳改需族在换房时会根据需要选择不同的户型，但总价一般会保持在六七十万元这一水平。

“针对开元壹号的情况看，大部分改需族喜欢三室以上的户型，一般会选三室或者三室加入户花园。”开元壹号项目营销经理黄四平说，他们普遍能接受的房屋总价在60万元至70万元。

“就宝龙城市广场而言，改需族主要由做生意的群体及来自周边郊县的群体组成。他们普遍会选择三室的户型，但是面积不会特别大，一般不会超过142平方米，因为要控制总价。”宝龙城市广场策划经理田育红说。

香榭里·定鼎广场策划部负责人赵方方表示，洛阳的改需族一般能接受总价在70万元左右的房子。

上海滩华府营销总监严慧说，从该项目的情况看，洛阳的刚需族大多选择的是90多平方米的舒适型两室，总价60多万元。“很多人对改需族有误解，觉得他们等同于有钱人，其实，改需族中真正的有钱人只是少数，大部分改需族在换房时会认真考虑总价。”他补充道。

2 想换房 先选择适合您的换房方式

●第一种：卖一买一

为了减轻换房的资金压力或享受首套房的贷款优惠，不少已经拥有一套住房的改需族，会选择卖掉一套旧房，再通过贷款买一套新房，即“卖一买一”。

业内人士表示，如果想换房，而口袋里的钱不足以支付20万元左右的首付款（按照总价60多万元粗略估算），就可以考虑这种换房方式。

●第二种：租一买一

不少换房者在购买原有住房时没有贷款，在这种情况下购的房仍属首套房，可以享受相关贷款优惠。有的换房者的原有住房虽然居住条件一般，但位置相当不错，在房屋租赁市场相当抢手，所以在这种背景

下，如果资金压力不大，可以凑齐20万元左右的首付款，考虑将原有住房出租，这样的话，租金可以用来补贴月供。

●第三种：一次性付款

综合来看，洛阳改需族在换房时选择一次性付款的并不算很多，但是也占一定比例，且呈现出上升趋势。

●第四种：抵一买一

简单来说，“房抵贷”是一种抵押贷款方式，换房者可将现有住房进行抵押，然后用抵押的钱购买第二套房。据介绍，这种方式的好处是放款速度快，但利率比普通房贷稍高。

不过，在洛阳改需族中，采取这种方式换房的较少见。

3 洛阳人多选“卖一买一”或“租一买一”

严慧表示，在改需族中，一次性付款的人约占1/3，超过1/4的人以“二套房指标”购房，还有相当一部分人，由于在购买原有住房时没有贷款，或者采取了“卖一买一”的换房方式，卖掉了原有住房，所以所购房仍算首套房，可以享受首套房的贷款优惠。

“在洛阳，以养老为目的而换房的老年人，很多都是首次改善置业，他们的原有住房是单位福利房，自己的住房公积金从未用过。”严慧表示，用多年的积蓄和提取出的住房公积金来支付首付款（一般会超过30%），用原有住房出租后收取的租金来补贴月供，这样资金压力比较小。

田育红告诉记者，在需要贷款购房的改需族中，2/3的人都会选择将原有住房出售，以减轻换房的资金压力。

“洛阳改需族贷款买房的居多，至于原有住房，大部分人会选择卖掉。”赵方方说。

“按照项目情况来看，相比“租一买一”，在换房时‘卖一买一’的客户较少。”开元壹号项目营销经理黄四平说，洛阳的改需族一般有一定的经济实力，而且懂得不动产投资。他们一般会选出租原有住房，而非卖掉。而来自周边郊县的改需族，更喜欢一次性付款。

业内人士普遍反映，以抵押原有住房的方式换新房的改需族，在洛阳虽说也存在但是数量很小。“洛阳人还是比较保守的，几乎都是有多少钱办多少事。”黄四平说，前些年，他们对贷款买房很抵触，现在，他们通过贷款方式换房的比例正在不断上升，也算是一种理念上的提升。

相关链接

“卖一买一”时间差控制在1~2个月为佳

业内人士建议需要卖房的换房者，在定价前先进行“角色互换”，以买家的身份，向周边中介打听与自家房子基本情况相当的房子的行情。倘若发现同类房子较为稀缺抢手，就可以底气十足地喊出高价，不过，价格过高，会拖慢交易进度。如果发现市场上与自家物业相当的房子充足，那么在定价时，就要更接地气一些了。

考虑到购房资金，先卖后买更合适。另据实际成交案例来看，“卖一买一”的时间差控制在1个月~2个月为佳。因为同一个地段的房子，如非特殊情况，2个月以内价格都比较平稳。

而对于换房者都很关心的过渡期的居住问题，建议可以与新业主签一份协议，2个月~3个月暂居在老房子，支付一定的租金也可。

