



楼市聚焦

青睐四房以上户型 “80后”成改善换房主力军

二孩出生后，原来的房子已经显得很拥挤，晋江市民张女士最近正在张罗着换房的事情。

像张女士一样，在晋江，换房一族不少。其中，又以“80后”为主。

二手房中介人士介绍，从去年以来，市场上购房的群体中有不少是换房的。从实际成交的数据来看，晋江换房的需求还很旺盛。



改善性换房需求大

三年前，张女士在晋江市中心市区买了一套100平方米左右的小三房。当时，她的第一个孩子刚刚出生。

“三个房间，虽然一个小一点，但总觉得还可以。”张女士说，但今年二宝出生后，老人过来帮忙带孩子，就觉得很拥挤了。“我现在就想卖掉这套小的，换套140平方米左右的四房。”

家住罗山的陈先生，目前也正在为换房的事情忙碌。五年前，他买了一套90平方米的三房。“孩子出生后，东西多了，房间就不够用了。”陈先生说，特别是晋江

房价波动较大，如果不换房，以后可能代价更高。

“从我们接触的买房客户来看，换房的群体占据较大比例。”晋江市兴房产负责人曾思程介绍，在这些换房的群体中，资金紧张的，卖掉小的换大的；有的资金较充裕，留着小的出租，买大套自住。

“整体来看，晋江的换房需求还很大。”晋江佳居房产负责人陈圣楷介绍，这部分客群比较青睐140平方米及以上的四房户型。

“80后”群体为主

记者调查发现，在换房群体中，“80后”所占比例最大。

在购买了一套房之后，已经接近“不惑”之年的“80后”，大多拥有了一个孩子，有的已经有了两个孩子。因此，换房成为他们不得不面对的问题。

就如上文提到的张女士，今年41岁。“虽然上有老，下有小，压力大。但是如果不换房，房子肯定不够住的。”张女士说。

李先生也是“80后”，今年36岁，前不久他刚买了一套150平方米的四房。“基本都是掏空了积蓄，不过，还好之前买了一套房子。”李先生说，相对于一手房，他更喜欢大社区里面的二手房，“装修一下，和新房一样，还可以自己决定入住的时间”。

另外，从年龄上看，最早的一批“90后”已经步入而立之年，他们也正从“80

后”手中接过“接力棒”，成为社会的中坚力量。这其中，有一部分已经开始换房。

记者了解到，近日，知名房产调查机构通过对全国307个城市居民进行调研，推出《2021年新居住消费调查报告》（以下简称“报告”）。调查人群中，“80后”的换房需求最强烈，有37.1%的受访“80后”计划在3年内换房，而“90后”的这一比例为30.56%，相差6.54个百分点，相比其他代际，“80后”正面临着子女教育、父母养老等带来的家庭结构变化和对房屋的多元化需求。

根据报告，收入对换房需求影响也较大，月收入在1万元以下、1.1万~2万元的受访者计划未来3年内换房的比例分别为28.2%、34.5%，而收入在2.1万~5万元、5万元以上的受访者3年内计划换房的比例为47.73%和40.18%。

延伸阅读

换房前需先评估自身需求

在换房一族中，改善群体占据较大比例。随着收入的提高，换房一族也更加向往宽敞舒适的住宅。那么，在产生了换房的想法之后，该如何一步步规划自己的换房大业呢？换房之前应该需要考虑什么事？对此，业界人士给出一些建议——

1. 评估需求和实力

要换房前，购房者要结合自身情况进行评估，弄清自己换房的目的是什么，想换成什么样的房子。是过渡期换房，还是一步到位？明确是学习需求、工作需求、养老需求或者是改善居住条件需求等。不同需求，决定你未来买房的选择范围，如地段、户型、面积、小区环境。

同时，要考虑再买房时是否需要贷款。如果需要贷款，是选择公积金贷款还是商业贷款等，以及房屋首付和月供的问题。首付比例越高，月供压力就越小，反之，首付比例越低，月供压力就越大。一般而言，每月的月供应该控制在月收入的30%左右。

2. 了解市场和价格

由于目前晋江执行限购限贷的政策，因此，在购房前，消费者还要了解相关的政策。

另外，还需要了解房价。第一个方面是自己想买的房子的价格，另一个是自己目前所有的这套房子的市场价格，可以通过实地考察或网上查询。

3. 先买房还是卖房

“先卖后买”还是“先买后卖”，是很多换房一族非常纠结的一个问题。其实这也不难决定，假如购房者的资金不够付首付款时，应选择先卖后买的方式换

房；在市场平稳、房价上涨、房源竞争比较大的时候应选择先买后卖。

4. 选新房还是二手房

一般来说，新房所处的地段都不如二手房好，所以很多小房换大房的市民都会纠结，是选择新房好还是二手房好。

新房大多是现房，购买之后要等一至两年才能交房。二手房是现房，小区环境、生活配套、物业管理等都可以了解清楚。选择新房还是二手房，可以根据个人的情况而定。如果你选择购买二手房，在选房的时候还要关注二手房的产权问题及房屋质量问题。

5. 装修和税费等支出

换房时，相关的一些费用也应该在考虑范围之内。例如，如果购买的是毛坯房，那么装修费用是一笔大支出，因此在购房前就要将这一项列入购房预算之中。

除了装修费用，还要考虑到日常的维修费用。虽然维修费用相对较低，但是零零碎碎的加起来也不是一笔小数目，因此最好还是准备一笔维修资金。

其次是税费，无论是购买新房还是二手房，其实税费在购房款中占有相当的比重。其中比较重要的几项税款有契税、印花税等，这些税费加起来也不算是一个小数目。

楼市资讯

一季度 福建房地产开发投资 同比增长29.5%

本报讯 日前，记者从福建省统计局信息网获悉，第一季度，福建全省固定资产投资同比增长30.5%，其中项目投资增长31.0%，房地产开发投资增长29.5%。

数据显示，我省九市一区中，七个地区固定资产投资增幅超过全省平均水平，厦门、南平、莆田、平潭综合实验区、三明、龙岩、福州分别增长44.3%、41.0%、40.9%、40.6%、38.5%、37.5%、32.8%，其他地区也实现两位数增长，泉州、宁德、漳州分别增长26.8%、18.2%、16.8%。

另外，第一季度，全省民间投资同比增长32.2%，增幅比全部固定资产投资高1.7个百分点；占全省固定资产投资的比重为57.6%，比上年同期提高0.8个百分点，对全省固定资产投资增长的贡献率为60.1%，比上年同期提高4.5个百分点。制造业投资和房地产开发投资中民间投资的比重均超过七成，对稳投资起到关键性作用。

五店市晋文坊 携手万科物业

本报讯 日前，五店市晋文坊和万科物业签约仪式圆满举行。

仪式现场，高标准的万科物业形象展示再引惊叹。整洁有力的安保队伍、铿锵有力的拳术展现，彰显了万科物业强劲的安保力量。谦恭有礼的客服，文质彬彬，举手投足皆得当有礼，也让大家对未来生活充满向往和期待。

作为行业领军者，万科物业建树无数。截至2020年12月，它已布局全国100个具发展潜力的大中城市（含香港），其中住宅服务项目3051个。

五店市晋文坊以时代高标准，携手万科物业提升城市幸福生活。万科物业作为行业标杆，懂晋文坊，更懂理想栖居标准，以网络技术升级服务，以细微营造社区价值，以专业操守护航家国，为晋文坊提供优质服务。

龙湖集团：前四月签约823.3亿元 同比增长36.7%

本报讯 日前，龙湖集团控股有限公司（港交所股份代号：00960）公布，4月单月实现签约额221.1亿元（人民币，下同），实现签约面积121.5万平方米。

至此，今年1至4月，该集团累计签约额823.3亿元，同比增长36.7%；累计签约面积479.4万平方米。

分区域来看，4月，西部区域签约额43.2亿元，环渤海区域签约额50.4亿元，长三角区域签约额74.3亿元，华中区域签约额20.6亿元，华南区域签约额32.6亿元。

龙湖集团表示，将保持一贯的稳健与审慎，继续推出满足市场需求的优质产品，助力该公司持续获得稳健市场表现。

正荣地产：4月合约销售147.10亿元 同比增长40.12%

本报讯 日前，正荣地产集团有限公司公告披露2021年4月的经营数据。数据显示，今年4月份，正荣地产连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为147.10亿元，同比增长40.12%；合约销售建筑面积约为89.94万平方米，同比增长28.69%；合约平均售价约为1.64万元/平方米。

数据还显示，截至4月30日止四个月，该集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币547.07亿元，合约销售建筑面积约为328.58万平方米，合约平均售价约为1.66万元/平方米，分别同比增长92.66%、76.67%、8.50%。

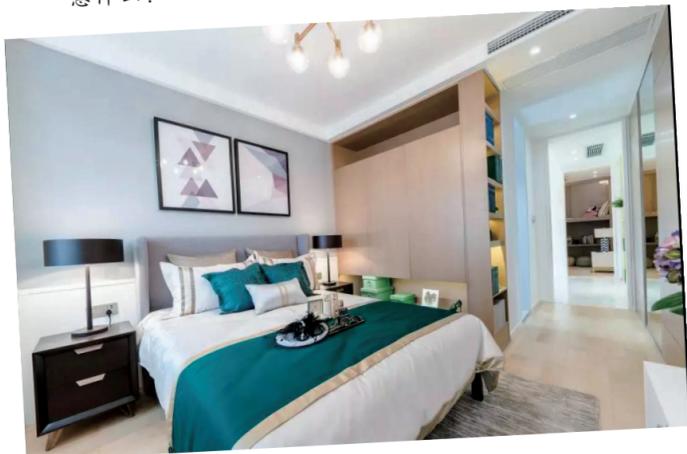
此外，2021年，正荣地产销售目标为1500亿元，对比上一年度1419亿元增幅为5.7%。按此计算，目前其完成目标的36.47%。

购房课堂 买房是件大事。不少买房人是第一次购房，对于买房这件大事的很多常识不是很了解。为了解答这些购房者的疑问，本报《楼市周刊》特地开展“购房课堂”栏目。每期，我们精选一个话题，邀请业内人士与您分享，让您少走弯路，买到满意的房子。

办理按揭贷款 需注意什么



对于大多数人来说，买房都是一笔不小的负担。因此，很多人买房都选择向银行贷款。那么，在办理按揭贷款的时候，购房者需要注意什么？



提供真实资料

按照目前的贷款政策，银行一般都会要求借款人提供个人信息、收入证明等基本资料。对购房者来说，应该提供真实的个人

职业、职务和近期经济收入情况证明。若是银行发现并证实借款人所提供的材料和信息均为伪造，会使借款人的信用评级大大降低，影响到自己的贷款申请。

征信良好

征信情况好不好会直接影响贷款的申请。一般情况下，如果个人征信记录中有连续三次累计六次以上的逾期记录，贷款申请很大程度上会被拒绝。

信用卡、房贷、车贷如果出现逾期记录，都会出现在你的个人征信中。因此，建议在买房前，购房者可先查询自己的征信情况，避免申请贷款时被拒贷。

注意贷款年限

目前，银行按揭贷款最高年限为30年，如果借款人满足长期贷款年限的条件，可以任意选择贷款的年限。贷款年限的不同直接影响月供金额。贷款总额不变的条件下，贷款年限越短，产生的利息越少，月供越多。

贷款年限可以根据自身经济实力来选择，高收入人群可选择短期贷款，减少利息成本。而经济实力一般的购房者则可以选择较长的贷款年限，减轻月供压力（目前按揭贷款可选择LPR浮动利率或固定利率，只可选择一次）。

了解还款方式

常见的还款方式有两种，等额本息和等额本金。在选择还款方式时，购房者可根据自己对未来的收入预期，以及资金处置计划来作出选择。

如果你有足够的还款能力，采用等额本金合适，因为还的利息较少；如果你是等额本息贷款，又有提前还款打算的话，那最好在贷款前期提前还款，这种方式还款利息多，后期提前还款不划算。

每月按时还款

银行贷款发放后，注意按时还款，不要逾期。逾期还款不仅会产生信用污点，而且还会影响之后的贷款。如果遇到还

款日在节假日期间时，最好提前准备好房贷，将钱转入到还款账户中，避免因节假日的延时到账，发生逾期情况。