



随着“认贷不认房”政策正式落地,改善型购买力释放入市。由于大多数家庭的经济、生活状况与购买第一套房时的处境大为不同,人生的第二套房子该如何购买?

郑州晚报记者 王亚平

## “认贷不认房”改善型购买力释放

房贷放松政策出台后,与首套房贷款利率优惠相比,“认贷不认房”可以说毫无悬念。目前,多家银行都已经对二套房贷执行放松政策,即对一套房已经结清房贷的,购买二套房可以按照首套房来认定。

首套房已经结清贷款,但是这套房又被抵押出去办了消费贷,买二套还能不能算首套?

记者从58同城房产频道上看到,对此,各家银行均表示并不影响二套房的购买和利率。“在银行贷款系统中,消费贷款和住房贷款是不同的名目,因此并不影响。”银行人士明确表示,即使是办了消费贷,在结清首套房的情况下购买二套房,仍旧能够享受新政策。

新政给压抑已久的改善型群体带来久违的喜悦。其实,从某种程

度上来说,改善型需求也是“刚需”的一种,随着家庭成员的增加和收入水平的提高,这一群体对于住房面积和品质的要求也相应提高,之前二套房入市门槛较高,很多人无奈观望。

“这个政策真是我们的福音,得赶紧趁着利好选择房源。”上周日,航海路一售楼中心人头攒动,准备换房的陈磊如此表示。

据了解,如今,目前改善型需求旺盛,一部分是因前期政策积压的需求,另一部分是“单独二胎”政策放开后带来的新增改善型需求。首套房认定标准放开可大大缓解改善型群体资金压力,入市意愿将会增强,也会相应推动整体成交量的小幅走高。

## 品牌大佬 重服务体系建设,产品附加值高

由于大多数家庭的经济、生活状况与购买第一套房时的处境大为不同,人生的第二套房子该如何购买?

专家建议,改善型需求的购房者对二套房的要求比首置更加明确,家庭人口增多,对于居住空间和全能配套的要求也会逐渐提升。

在郑州,比如万科、万达、建业、正弘、永威等房企均有忠实的品牌追随者,从经济学角度来看,品牌是一种会使品质增值的无形资产。在房地产行业同样如此,一个品牌房企,意味着过硬的产品质量、优良的服务品质、社会美誉度等。

如今的楼市早已步入“寡头时代”,在品牌、资金实力、管理水平、开发模式上,中小开发企业根本不是大企业的对手。之所以能成为市民心中的品牌房企,往往具有10余年甚至数十年的房产开发经历,并

在购房者中有着不错的口碑。相比普通开发商,品牌开发商体现的是更好的资金实力、更强的产品营造能力以及更精细的管理能力。这意味着,在市场火爆时,能给产品带来更大的升值潜力;在市场低迷时,拥有更好的抵抗风险能力。

品牌开发商资金实力雄厚,出现延期交房甚至烂尾的可能性很小,也很少会因成本价格的浮动而偷工减料、以次充好。即便出现了质量等问题,获得妥善解决的可能性也比较大。

最吸引购房者关注的是,近几年,为了提升居住舒适度和品牌影响力,万科、建业、清华园、永威等全国及本地的一线房企纷纷加大服务体系建设的投入,比如,建业的“大服务体系”,给业主带来的生活便利性和产品附加值将在未来长久显现。

## 全能配套 一站式醇熟生活,人居品质提升

可以试想一下这样的生活:每天在晨光中醒来,悠闲吃过早餐,3分钟步行到附近的写字楼内上班;可以从上午到深夜,随时随地地SHOPPING,因为大型的商业旗舰或购物中心就在家楼下,下楼散步就可以购遍所想;可以周末或闲暇时光,约好友前来放松娱乐,因为家门口KTV、电影院等娱乐设施应有尽有。

这样的全能生活在郑州越来越多,可以说是繁华就在家门口,下楼就能满足全家各种需求,令人羡慕的繁华便捷都市生活举手可得。

“第一套房子位于小规模的小区,家门口只有几家小店,逛超市、去稍微有档次的饭店都要驱车前往,所以这次换房,一定要选择综合性社区,有商场、有娱乐中心、中餐厅、西餐厅,生活所需一个都不能少。”对龙湖锦艺城比较有意向的市民刘伟坦言。

在他看来,这次想买的房子也必须有一站式的学区,买第一套房子是刚结婚,没考虑到孩子上学的问题,“如今社区没个学校,太不方便,此次要买的房子学校一定要在家的步行范围内,这样,以后再也不用早起开

车送孩子上学了,即使家里的老人也能轻松完成孩子的接送工作。”

社区配套成熟度是衡量项目性价比又一个重要指标,它直接影响着消费者入住后的生活便利性、舒适性。它也是决定一个项目档次及品位的重要因素。

现在郑州拥有康体、休闲娱乐、商业、教育、医疗、停车场、会所等“全配套”的社区不在少数,新田、清华园、永恒、锦艺等房企的在售项目均拥有一站式生活配套,甚至个别项目还拥有齐备的养老配套。

# 如何购买你人生的第二套房?

现在置业『认贷不认房』,改善型购买力释放入市

## 休闲生态 自然禀赋优越的非主城区价值空间大

由“居住需求”转向了“舒适需求”,这是改善型置业者与首套房的本质区别,是一种经济状况上升之后对生活品质的提升方式。

良好的生态环境,精心规划的户型,都使得改善型住房成为宜居之选,乃至传世之宅。因此,近两年的郑州南龙湖、郑东龙湖、高新区等诸多休闲大盘都能热销全城。

记者随机采访了多位购房者,很多人在二次置业或者多次置业时颇为看重社区及周边的景观生态环境。

“一个好的园林景观能够从物质使用和精神享受等多个层面满足居住者对居住生活的需求。作为一个人的第二生活空间,园林景观带给人的享受仅次于房子本身。”河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清这样表示。

不过,由于主城区土地资源紧缺,休闲大盘往往位于受益于城市规划价值快速攀升的卫星城。比如位于南龙湖的龙湖锦艺城项目,8万㎡景观示范区的开放,让诸多来看过房子的市民都醉心于此,纷纷置业。不管是洋房还是高层,都营造出一种闲适的生活氛围。

改善型置业者一般都有私家车,因此,大都会淡化距离的时空感,倾向于品质高端的休闲大盘。南龙湖、郑上新区、高新区、二七新城等区价位适中、大盘林立,又是郑州都市区发展的核心所在,未来升值空间较大。

## 大宅空间 设计创新凸显品味,还有智能化配备

此次房贷新政出台后,在银行工作的王女士决定换房,“孩子长大需要空间,父母也来暂住帮忙看看,最近我看的都是150平方米左右的四房。”

与她类似,在改善型置业群体中,换大宅是近乎一致的选择。不过随着大平层的越来越多,购房者选择的目光也愈加挑剔,不只一味求大,更要空间设计上的创新。

卧室+客厅+厨卫+阳台一成不变的格局无法吸引高端人群的消费需求,创意玄关、独立衣帽间、独有的超大面积景观绿化露台、安谧的书房等,更新的空间分隔往往成为大宅的新卖点。

“比如大露台可以种花草,阳光房内可以安放休闲椅和茶几、脚凳,空间多变后生活趣味就会增加许多。”王女士坦言。

除了空间布局上的游刃有余,一些专为改善型人群打造的高端住宅,在智能化的配备上也做足了文章。如:掌纹、指纹双保险门禁系统,停车智能识别系统、情景照明、车位引导系统、浮筑地板、除湿中央新风系统、中央吸尘、地暖、户式中央空调系统等,让业主居住更时尚便捷。