

# 购房者：出手更为理性 需求谨慎释放

## “如果存量房贷利率下调，我就不换了”

与郭铭不同，陈瑾是大家眼中那个在合适的时间点换对房子的人。

2020年底，在意识到“没有学区的老破小没有未来”后，陈瑾果断把自己在丰台西罗园的老破小换成了现在东城安定门的89平方米次新房。

在本轮北京楼市调控优化前，陈瑾已经再次把自己的89平方米次新房挂出，理由很简单：疫情期间换了工作，自己也没有学区的需求，贷款利率最高点5.25%买下的房子，怎么看怎么“不那么划算”。

其实从成交结果看，陈瑾这套房子确实换得“还不错”：西罗园的老破小同样朝向、同样面积的房源，在两大中介的挂牌价格比当年她卖掉的那套房子低了20万元。而且陈瑾是2020年卖的，还不是最高点。跟楼下门店帮自己卖房子的中介小哥聊天得知，这套房子与2022年初的最高点比，已经跌去了15%左右。

但手里这套，却从880万元上涨到了1100万元左右，挂牌价在1200万元。

“多少钱都没用，就这一套房子，现在卖不掉。”在被问及为什么想换房，“走着上班、房贷压力没这么大”是陈瑾给出的理由。但她也清楚，自己给出“平行换房”的想法，在现在这个市场是比较难的，“至少换房的税费、中介费、装修损失都是一笔不小的开支”。正因如此，在北京楼市调控优化落地后，对新购入的二套房贷利率、首付给出的优惠，让陈瑾有了希望：存量房贷利率既然能下调，那二套房贷存量利率能不能一视同仁。

4.8%和5.25%，25年与30年到底有多大差距？

陈瑾有一个账本。以她这笔180万元的商业贷款为例，现在自己5.25%利率、25年期的贷款，每月需要还10786元，利息支出143.59万元；如果存量房贷利率与贷款市场可以跟新增的二套房贷一视同仁，180万元、4.8%、30年期的商业贷款，每月还款下降至9443元，总利息支出多出16万元，但放在大的通胀压力下，应该是划算的。

虽然这么想，但陈瑾也知道，可能性不大。“毕竟政府希望的还是活跃交易。如果存量二套房贷利率能下调，我就不换了。”因此，目前的她两条腿走路：边卖房边看政策。

### 北京楼市优化政策

落地后，无论是新房还是二手房，

走出了一条相对平稳的趋势。特别是二

手房市场，11%的网签增幅与几乎0新增的

挂牌量，让这个市场看上去波澜不惊。然而，在

这种波澜不惊的背后，无论是纯粹的刚需客，还是

置换需求的改善客群，买与不买的纠结却更加

困扰着自己：一方面他们担心新政后市场会触

底反弹，错过本就不容易搭上的购房班车；

另一方面，过于淡定的市场和置换需求

过程中的周期难题，让他们不敢

轻易出手。

## “即便有政策出台，也不会冲动购房”

在北京“认房不认贷”出台后，郭铭便拥有了买房的“资格”——被降低的上车门槛。如今门槛再次被降低，要不要买？

“手里资金有限，只能看一些偏远的二手房。”北漂五年，郭铭也有了在北京安家的想法。据郭铭介绍，看房过程中也选到了一个自认为性价比高的房源，良乡大学城附近、首付100万元、月供1万元左右，还是老破小。一旦出手，首付上百万，月供大概占到夫妻双方工资的一半。买了房子，各方面开支都要收缩。如果家庭成员出现紧急情况，生病或失业，这种压力会进一步加剧。

更重要的是，想背上这种压力，先要筹措降了门槛后的百万首付。

老家的房子挂了一年半，要“割肉”才能卖掉；30年的月供压力，万一工作有变化了怎么办；老破小等到5—8年后，置换难怎么解决。自从有了在北京买房的想法，在买与不买之间，郭铭被困扰着。

更为重要的是，在郭铭看来，现在的楼市有些吃不准：新政之后并没有出现自己预想的“暴涨”，看上的房子还是那样，跟中介聊、看媒体报道，整体市场“波澜不惊”，似乎不用那么着急。

郭铭提到的新政，就是10天前北京发布的楼市优化政策，内容涉及首付比例调整、贷款利率降低、贷款年限延长、普通住宅认定标准调整等。新政后，北京实行九年之久的普宅标准终迎优化，普宅占比由调整前的30%大幅提高到70%，此外，首付比例及贷款利率也降到2016年9月以来最低。

“现在还没有孩子，还能再等几年。”谈及买房计划，郭铭表示自己是“刚需”，是一定要买的，但可能要等等。即便有政策出台，也不会冲动购房，除非有能真正“下场”的理由。政策给首付减了压，代价是贷款增多了，买房这件事，是要考虑承受力的问题。

## 新政改善了成交 趋势并未扭转

截至12月24日，北京楼市优化政策落地已满10天。

从网签成交数据上看，新政后剔除周六日，新政后工作日日均成交二手住宅525套，新政前日均成交473套，较新政前成交上升10.99%，网签成交量有一定的上升。

从挂牌量来看，新政后北京二手房挂牌量并未出现明显上升局面，诸葛数据研究中心监测数据显示，截至2023年第51周，北京二手房在售楼盘量为24.7万套，较第50周下降0.7%，较第49周下降1.6%。

诸葛数据研究中心首席分析师王小嫻指出，从数据上看，新政后北京二手房成交活跃度有一定的上升，但挂牌数据上体现得不是很明显，新增挂牌量及在售挂牌量规模较新政前略有降低，新增挂牌均价也并未呈现上行局面。整体来看，在当前的市场供求关系下，本次新政带动了成交改善，但市场整体趋势并未扭转，且升幅并不是很明显。

“当下市场主要的问题在于市场信心不足，储蓄意愿大于消费意愿，归根结底是整体就业环境及收入问题。”一位从业十年的房产经纪人罗威告诉北京商报记者，代表二手房市场最直观的指标就是带看量，据内部统计，新政出台后的10天时间内，带看量和之前差不多，甚至还稍微有点下滑。在经历了“认房不认贷”市场的大起大落之后，大部分购房者对于新政能够比较理性地看待。

在地产分析师严跃进看来，新政出台后市场成交量有所提升，但购房者并未出现过度恐慌的看房和选房行为，这是一个谨慎的选择。因此，新政激发的购房需求将在未来一段时间陆续释放，预计在新政落地后，北京新房成交量将逐步止跌并趋于稳定，二手房成交量也将随着时间的推移呈现平稳增长态势。