

一步到位还是梯度置业？

徐州楼市折射理性置业新图景



AI制图

一步到位 精准规划筑牢生活底气

本报记者 尹亮

“住有所居”是民生之本，“住有优居”是百姓期盼。当下的徐州房地产市场，正处在筑底回稳的关键阶段，新房市场呈现“量升价稳、区域分化”特征，二手房市场延续“价跌量增、刚需主导”态势。面对琳琅满目的房源选择，“咬牙一步到位”还是“梯度置业进阶”，成为无数家庭热议的焦点。

从市区老破小到近郊新房，从保障房兜底到改善型住宅升级，不同的选择背后，是徐州百姓对美好生活的向往，更折射出房地产市场高质量发展进程中，置业思维的理性转变。

在云龙区某中介门店，刚工作三年的李凯正仔细翻阅二手房源手册。“我在户部山附近上班，首付款预算只有20万元，要么买市中心老破小，要么只能去买近郊存量新房。”李凯的纠结，道出了很多年轻购房者的普遍困境：要距离还是要面积？

另一位年轻人张清波同样在纠结，在家人的支持下，他有50万元的首付款预算，但是否要把所有预算投入到房产上，让他拿不定主意。“在新城区一步到位买套120㎡的房子也不是买不起，但花光了所有积蓄，背上30年的贷款，是否值得？”张清波在未来生活品质 and 一次性投入房产二者之间犹豫不定。

经过多日的实地探访和反复测算，张清波最终下定决心选择“一步到位”，但他的选择并非盲目“掏空钱包”，而是建立在清晰规划之上的理性决策。“我仔细算了笔账，新城区这套120㎡的房源，首付30万元后，每月房贷约6000元，我和女朋友目前月收入合计1.5万元，扣除房贷后仍有充足结余维持生活。”张清波拿出随身携带的置业账本，上面详细记录着各项开支规划。

为了避免因购房影响生活品质，张清波在选房时格外注重“性价比”与“实用性”的平衡。他放弃了单价更高的精装房，选择了毛坯房源，计划分阶段进行装修：“先完成基础装修满足居住需求，预留出5万元应急资金和3万元年度提升资金，等后续收入稳定增长后，再逐步完善软装和智能化配置。”同时，他还优先选择了靠近地铁口、周边配套成熟的小区，既保障了通勤便利，也避免了因配套不完善产生额外开支。

梯度置业 循序渐进实现居住升级

与张清波不同，李凯经过反复权衡，最终选择了“梯度置业”的道路。他放弃了近郊面积更大的新房，转而入手了一套市中心户部山附近的60㎡老破小二手房。“我在户部山附近上班，这套房子步行10分钟就能到单位，每月能节省大量通勤时间和费用。虽然面积小，但周边超市、医院、学校等配套齐全，完全能满足我现阶段的居住需求。”李凯笑着说，他计划先在这里过渡3-5年，积累资金和置业经验后，再根据家庭需求置换更大的房子。

在梯度置业的选择中，“二手房还是远郊房”是很多年轻人面临的核心困惑。对此，李凯有着自己的考量：“对于预算有限的刚需群体来说，市中心二手房的核心优势是区位和配套，适合现阶段自住；而远郊新房虽然面积更大、环境更好，但通勤成本高、配套不成熟，短期内自住体验不佳，更适合长期持有等待升值。”他表示，选择二手房时，要重点关注房屋的产权状况、房龄和户型，优先选择房龄在20年以内、无产权纠纷、户型方正的房源，同时要预留一定的装修资金，提升居住舒适度。

关于未来的置换规划，李凯已经有了清晰的目标：“我计划在这3-5年内，努力提升职业技能，增加收入来源，同时积极关注徐州楼市动态，尤其是近郊板块的发展潜力。等资金积累到一定程度，我会选

徐州某房产研究院负责人表示，像张清波这样的“一步到位”购房者，正在成为改善型需求的主流群体。他们的共同特点是不盲目追求大户型和高总价，而是结合家庭长远规划，综合考量区位、配套、还款压力等因素。“一步到位的关键在于‘量力而行’，要确保房贷支出不超过家庭月收入的40%，同时预留3-6个月的应急资金，这样才能在拥有稳定居所的同时，保障生活的幸福感和抗风险能力。”该负责人补充道。

对于选择“一步到位”的购房者，业内人士建议，首先要明确家庭核心需求，比如是否考虑子女教育、父母养老等长远问题，优先选择学区资源、医疗配套相对完善的区域；其次要关注房屋的实用性，避免盲目追求“大而全”，合理的户型设计比单纯的面积扩张更能提升居住体验；最后要选择口碑好、资金实力雄厚的开发商，降低房屋质量和交付风险。

择将这套老破小出手，加上积累的资金，作为近郊改善型新房的首付，实现从‘有居’到‘优居’的升级。”他还表示，在置换过程中，会优先选择“先卖后买”的方式，避免因同时持有两套房产产生过大的资金压力。

业内人士指出，梯度置业是刚需群体实现居住升级的有效路径，其核心是“循序渐进、灵活调整”。对于首次置业的年轻人来说，不必急于求成，可根据自身现阶段的收入水平和居住需求，选择性价比高的过渡性房源；在过渡期间，要注重积累资金和信用记录，同时关注市场动态和政策导向，为后续置换做好准备。“置换时要把握好时机，优先选择市场成交活跃的板块，同时要合理评估自身的资金实力，避免因盲目置换陷入资金困境。”

无论是“一步到位”还是“梯度置业”，本质上都是年轻人基于自身实际情况作出的理性选择，没有绝对的对错之分。从徐州楼市的置业图景中可以看出，越来越多的购房者正在摆脱“追涨杀跌”的非理性心态，转而更加关注居住的本质需求和家庭的长远规划。这种理性置业思维的转变，不仅有利于个人和家庭的幸福稳定，也为房地产市场的高质量发展注入了持久动力。正如一位购房者所说：“房子是用来住的，不是用来炒的，只要适合自己，就是最好的选择。”

AI制图