

5月份初，苏州

出台了最新的购房政策，对楼市权限松绑。包括取消了二手房的限售期限，也降低了新房的限售期限。而在本月中旬，央行也降低了首套房的基准利率，目前苏州多家银行已经按照首套房4.25%的利率接单（仅适用于新房）。此外，如果首套房的贷款利率还清的话，那么二套房的贷款利率也是可以按照首套来算的。这对于刚需或者改善的人来说，是一个非常大的利好。

不过对于2年前最高峰时买房的人来说，打击是相当大的。尤其是当时买二手房的人，以140平的房子为例，目前苏州中档地段的房子大概在3万左右，那么140平的房子大概在420万附近。但是这些房子的价格目前相比于2020年最为高峰的时候，基本上跌掉了15%左右。也就是说，当时买这些房子时，单价往往处在3.5万左右，相当于跌掉了5000元一平方，折合总价跌掉了60万元。

不仅如此，假如当初购房者是贷款70%的，当时的首套房利率在6.1%，二套房房贷利率更是飙升到了6.37%并且即便首套房还掉，仍然要以6.37%的房贷利率还贷款。我们这里即便以6.1%的房贷利率计算，来看看这两年买房的差距到底有多可怕。

2020年买房：140平的房子，单价3.5万，总价490万，最高贷款343万，按照6.1%利率贷款的话，30年时间连本带息要还733万元。加上首付，总购房金额为895万元！

大家都知道的是，新房子和老房子都是有倒挂的。往往目前同等性质的楼盘，地段相差不大的情况下，新房子要比周边的老房子反而要便宜不少。目前原本3.5万的房子跌倒了3万元，按照常理来说，周边的房子在2.8万左右，但这里我们仍然以3万元计算，也算比较保守了

2022年买房：140平的房子，单价3.0万，总价420万，最高贷款294万，按照4.25%利率贷款的话，30年时间连本带息要还520万元。加上首付，总购房金额为646万元！

对比我们可以看到，两个时间段，买相同地段的房子的话，最大差价达到了可怕的249万元。这似乎也预示着，二手房目前的市场竞争力已经非常差了。二手房目前不仅无法享受房贷利率优惠，同时过高的挂牌价也使得不少购房者依然会优先考虑周边的新房。

同时，最可怕的还是房贷利率的浮动对购房者来说是打击力度实在太大了。尽管可以通过提前还款来，缩小之间的差距，但是大家都知道的是，还房贷都是优先还利息的。如果贷款30年，那么在前十年的时间，基本上已经还掉了绝大部分的利息。