

300万元置业大调查 Survey

2012年度上海首个都市置业权威报告
为城市中坚置业群拨开楼市迷雾,寻找置业准则
中国房地产数据研究院、策源、同策、合富等知名房产代理机构联合发布——300万元置业大调查

300万元置业:寻找都市生活最优解决方案

300万元,在上海,你能选择怎样的居住产品,你能拥有怎样的生活资源?

作为这个城市的中坚力量,精英人群,手持300万元房款的购房者们对于生活有着怎样的希望?而在如今的上海楼市,300万元总价的产品能否满足他们的要求?

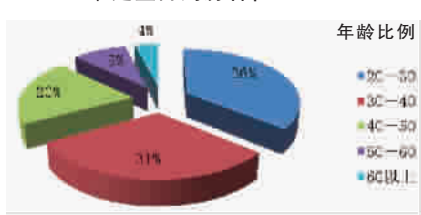
他们或许正当而立之年,在事业拼搏的同时也承担起了生活在上海、置业在上海的重重压力;他们或许刚刚组建家庭,亟需在上海重新安家落户、开展全新人生旅程;他们的孩子或许已经长大,全家都渴望着能改善原有的居住生活……

300万元置业,能否圆城市精美的都市生活梦想?300万元置业,又该有怎样的标准和原则?

300万元置业大调查,为你一一解惑。

需求多样、远离市中心、置业迫切—— 300万元,我们能拥有怎样的都市生活?

谁是主力购房者?



居住年限:300万元新房居住多久?

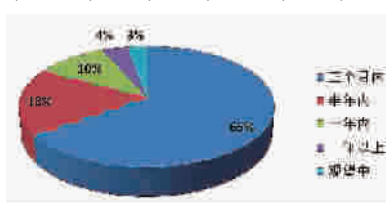
观点	占比
3年内短期过渡型	4.6%
3年-10年以内长线过渡型	35.2%
10年-20年一步到位型	46%
20年以上终极居住型	4.2%
不确定,看情况	10%

300万元置业何处?

2010年至今		
环线分布	成交套数	占比
内环内	3064	10%
内中环	3424	11%
中外环	9832	33%
外环以外	13500	45%

购房计划

(三个月内;半年内;一年内;一年以上;观望中)



成长型家庭成购房主力

>>数据解析:家庭结构多样、生活需求丰富

调查显示,自2010年以来,上海楼市的购房者年龄比例有着明显的倾向性:20-40岁年龄段人群占据67%购房者群体。从这个年龄段来看,成长型家庭成为申城置业的主力军。这类家庭的人员构成较为丰富,除了夫妻双方以外,也许还有年幼的孩童和帮忙带看的年迈老人。根据居住年限的采样统计显示,在购买300万左右新房的群体中,有超过80%购房者有长线生活的计划,其中10-20年的居住计划者占总比例的46%。这意味着,成长型家庭所选择的产品,必须要有长期的生活考量。

点评 关注家庭型生活需求

既然年轻的成长型家庭占据置业主力,同时多数人选择的居所将涵盖未来10年到20年的生活。这意味着,他们需要考家庭结构的变化与生活需求的多样性。例如:年轻家庭有了孩子,他们要考虑教育问题,如果请父母来帮忙带小孩,他们又要考虑居住空间等问题。

因此,相比其他类型,年轻的成长型家庭对于居住有着更多层次的要求,比如交通出行的多样需求——自驾、公共出行;不同年龄层人群的配套——教育、医疗、商业等。可以说,成长型家庭结构的复杂化决定了生活需求的多样化,他们想要的居所有着明显家庭型特征:好学校、大商业、全交通等。

不得不远离市中心

>>数据解析:300万元置业多集中在中外环、甚至外环以外

调查显示,自2010年以来,上海楼市的300万元总价新房多集中在中外环与外环以外区域,两者占据占比78%。远离市中心成为300万元购房者的普遍遗憾。

在这批客群中,多达65%的购房者会在三个月内积极出手,远远短于一般购房者需要的6个月置业考虑时间,这意味着,这批购房者比其他客群有着更为迫切的刚性需求。

点评 只有都市生活才能解决遗憾

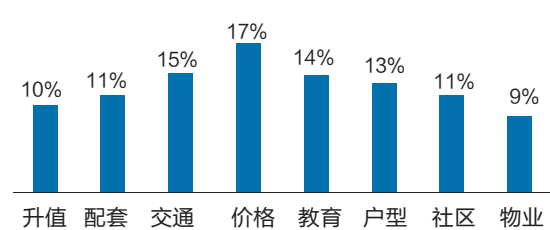
尽管年轻的成长型家庭对于居住有着更多层次的要求,资金的局限却决定了他们中的大多数只能在中外环甚至外环以外的地段置业。然而丰富的家庭结构和生活需求令他们更向往繁华便捷的都市生活。

手握300万元的购房者对于居住有着丰富、全面的要求,渴望都市生活的成熟配套,然而远离市中心的置业现状难以满足购房预期。同时,他们也面临着迫切置业的刚性需求。因此,300万元购房者成为了上海楼市“最纠结最尴尬的群体”之一。

数据来源:中国房地产数据研究院、策源、同策、合富等房产代理机构

300万元置业的尴尬—— 想“一网打尽”却总有缺失

购房者最为关注内容



关注度平均,需求最多样

在关于300万元置业专题的调查中,一个有趣的现象吸引了研究者的关注。与其他总价段购房者的需求不同,300万元置业群体的关注度分散得比较平均:除了价格是共同关注焦点以外,他们对于户型、教育、配套、交通、升值、社区等都有着零零总总的要求和期待,而每一项关注都有着百分之十以上的比例。由此可见,均好性是300万元置业者最为青睐的产品特征。

300万元置业现状

——缺失感普遍

300万元置业缺失感投票



满意度不到20%

值得关注的是,在300万元置业现状满意度的街头采访中,缺失感成为普遍现象。在一份1000人购房满意度的调查中,对于居所的满意率仅为18%,远低于人们的预期。

购房者对于交通、教育、社区配套有着较高的关注度,然而调查显示,这几方面的缺失正是300万元总价购房者最为不满意的几项内容。

300万元置业:必须遵循的五大原则

■都市生活是先决标准

300万元置业首先是都市型置业。该置业群体多为年轻家庭,多处于事业上升期,这两点决定了其置业准则:兼顾事业和生活。因此,占据都市副中心,享受城市成熟资源,能在事业和生活间快节奏切换成为置业先决标准。

■一步到位的完美置业

300万元不是一个小数目,无论是受父母资助一次性付清,还是先付首付,未来每月支出一定数目的还款额,对于一个家庭而言,压力重大。因此,对于大多数购房者而言,300万元新房不是一个短期过渡型产品,应该实现一步到位的完美置业。

■照看一生的长线生活

毫无疑问,300万元的居所将承载一个家庭未来二十年的生活。二十年,一个孩子能够长大成人,一双父母将返

入中年,一对老人将安享晚年。因此,对于300万元的居所,针对各年龄段人群的配套都必须非常完备,将成为全家人都无比眷恋和珍视的生活居所。

■必须具备全生活功能

“三百万不是小数目,当然什么都要有,什么都要好,否则如何支撑未来二十年的生活?”对于大多数购房者而言,全生活功能是不可或缺的重要指标:交通、商业、教育、医疗……每一项都必不可少。任何一项生活功能的缺失都将大大影响未来的生活品质。

■整个家庭的重要资产

在采访中,我们发现,有65%的购房者都急于在三个月内完成置业计划,有购房者坦言:在三个月内决定未来二十年的生活长度,可谓人生最重要的选择之一。毕竟,一处房产不仅代表一种生活,还意味着整个家庭一笔数目可观的资金投入,多比多看再出手才是正道。

300万元置业:专家支招



中国房地产数据研究院执行院长 陈晨

用500万的心态来买300万房子——300万,一步到位完美置业

“用挑选500万房子的心态买300万的房子”是置业者对于房屋品质的追求。在挑选房屋的考量上需要注意以下几个方面。首先,是小区规模要适中,小区规模大小会大大降低居住的舒适程度;其次是项目的周边的配套设施

要齐全,比如交通、教育、医疗等关系到置业者居住品质和孩子教育的设施一定要齐全。最后,对于物业的服务质量也是一个重要的考虑标准。若是物业的服务不能满足业主的所需,将大大影响业主的生活质量与舒适程度。

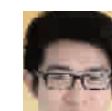


同策咨询研究院总监 张宏伟

用长线眼光来看300万置业——300万,用即买即用的眼光来挑

300万总价置业需要全面地考虑配套和居所的问题。以中环附近的北蔡板块为例,汇集了“三轨(11号线、18号线、13号线)”、“三隧(上中路隧道、龙耀路隧道、西藏南路隧道)”、“二环(中环线、外环

线)”、“一路(沪南路)”的立体交通枢纽;另外,全球商业巨头,红星美凯龙、宜家、巴黎春天等的进入,更给在板块生活带来无限的便利。住宅小区周边相关提供居民生活服务的配套以及超市大卖场、连锁餐饮的进驻,使本区域的生活机能相当成熟。



21世纪不动产分析师 罗宙中

用苛刻标准要求配套——300万,你可以享受更好的生活

内环中心区域,配套成熟但未来升值空间较小。外环区域,价格优势明显,然而距离中心城区较远,配套不足。对比之下,中环区域价格和配套较为适中。

宏观层面,政府对经济建设开发力度加大。中观层面,开发单位的开发产品符合区域规划及提升自身产品品质,在销售过程中制定合理的市场价格。微观层面,客户弱化不必要需求,选择适合自身置业能力的物业产品。300万可以享受更好的生活,其中,“更好生活”的定义只是来自于客户的需求。

若上海因交通发达而传奇
你岂能不驾驭这传奇

若上海因都市繁华而传奇
你岂能不融入这传奇

6893 0808

项目地址:浦东新区御桥路1751号(中环沪南路出口) | 开发商:上海地杰置业有限公司 | 投资方:上海万科房地产有限公司 复地集团 | 企划代理:PLUS博加广告

6893 0808

项目地址:浦东新区御桥路1751号(中环沪南路出口) | 开发商:上海地杰置业有限公司 | 投资方:上海万科房地产有限公司 复地集团 | 企划代理:PLUS博加广告