



改善型置业需求调查

首次改善:我们也是“刚的需”

改善型的居住需求,一直是客观存在的,随着经济的进一步发展和人们生活水平提升,这种需求日益表现强劲,正在演变成为和第一次置业同样重要的“新刚需”。

地产评论员 许佳婷 李栋



人物:范明 年龄:29
职业:事业单位职工

范先生当初结婚时,考虑到双方工作较忙,暂时没有要孩子的计划,同时为了方便夜生活和聚会,在挑选婚房的时候更多的看中地段放弃面积,因此当时购买了一套长宁区的一房小户型,觉得相当的合适。

但是随着时间的推移,有个自己的宝宝成为了当务之急,于是给宝宝腾出婴儿室或者照顾宝宝的保姆房,现在的房子太小已不能满足,只有换房。

由于当初购买小户型时也有一定的贷款,虽然两人收入不错,但所能承受的总价也就在 200 万左右,因此现居住地段的房价已经超出了他们所能承受的范围。而他们父母所居住的宝山地区,虽然地处中外环之间,但出行还是相当方便的,且楼盘选择性也较高,房价也就在 15000 元 / 平方米 - 20000 元 / 平方米左右,比较适合自己,近期已经多次前去看房,预计会购买大二房或小三房。

◎楼市需求区域分布

对于各类需求的分布,专家表示各类需求在不同区域、不同条件下的变化各有不同,在很多情况下又是共存关系。

在城市内环中心区域,可以集中刚性需求,柔性需求和部分的弹性需求。这种情况和传统的居住、集中的商业布局,以及相应的服务业的发展是有关联的。

但是也应该看到,由于土地资源的极度稀缺性,其需求市场和供应之间的不对称性会越来越明显,而且今后更多的是非住宅类的项目。而在一些中外环附近的地



人物:陆江波 年龄:38
职业:国企职工

陆江波结婚的那个年代,房子是父母单位分配的,当初对于商品房并无概念,当然房地产市场也还没起步。对于当时的他们而言,分到一套公房已经是非常不错的。

现在居住的为一套一室半,儿子就居住在一个自己隔的小间内,小时候还可以,但现在年龄增大,希望有一个自己的独立空间,想想房子的确小了点,于是有了把现有房子卖掉再买一套房子的打算,改善自己居住质量的同时也满足儿子的愿望。有了把现有住房出售的基础,相对首付不成问题,当然对于还贷还是有担忧的,毕竟以后还有很多儿子用钱的地方。

陆江波表示,自己虽然已近不惑,和妻子两个人也都是国企员工,但是每月固定的收入和奖金让自己并没有太大的能力购买大房子,因此只能选择偏外环的地方置换大房,每月贷款也不能太多,不然就会很吃力。

区,目前更多的是以刚性需求(首次置业)和部分改善型需求相结合的方式出现,带有一定投资成分的弹性需求的市场则处于调整阶段。

同时,对于一些外环以外的新城区域,虽然规划、环境相当好,但是由于其目前的交通、商业、教育、服务等配套设施还不完善,近期内其有效需求市场是不足的。而在现有的需求市场中刚性需求的比例也相对较低,而主要表现为一些柔性需求和弹性需求。但是,随着城市建设的进行,其交通条件的改善、周围产业的发展和社区配套的成熟,这里也将会成为刚性需求集中选择的区域。



中环名品公馆



祥和星宇



大华锦绣

◎产品线

中环名品公馆: 品质制胜

中环名品公馆位于普陀区桃浦板块,以该项目热销户型中的两房为代表,该户型为 1 房 2 厅 1 卫,共 89 平方米。其实际建筑面积约为 70 平方米左右,同时还赠送了飘窗和阳台,得房率最高可达 95%。据置业顾问介绍,中环名品公馆的两房户型以品质为本,主要针对刚需市场,让首次刚需置业的购房者也可以享受到高品质的居住生活。

笔者在其样板间内看到,该户型南北通透,采光良好。而且与传统设计不同的是,该户型采用了双阳台设计,除了南阳台外,还有一个西南朝向的大阳台。同时,在餐厅侧面还有一个小型的储物室,方便储藏平时不用的杂物。这些人性化的设计,方便了平时的居住生活。

据网上房地产数据显示,中环名品公馆

自 2012 年 1 月至今已成交 202 套房源。其中 3 月更是去化高峰期,仅一个月便售出 127 套房源。该项目的一室两厅户型更是受到购房者热捧,已基本售罄,目前剩余的其他户型也处于热销之中。

“房子贵在品质。”这是笔者探访中环名品公馆时,现场的一位购房者所言。

祥和星宇花园: 亲民价格突出重围

“我们项目最大的优势就在人性化服务和平民价格。”祥和星宇花园的置业顾问介绍道。

该项目也是针对刚需市场,主推热销的两房户型。其项目均价约为 24000 / 平方米,在周边板块来说算是低价位了。尤其是与旁边紧邻的中环名品公馆项目 35000 / 平方米的均价相比较,价格优势更加明显,可以说是亲民价格。

销售人员介绍,其项目主推的两房户型分为 91 平方米的 A 型和 97 平方米的 B 型两种,均为 2 房 2 厅 1 卫。据销售人员介绍,其实际建筑面积在 80 平方米左右,得房率最高可以达到 81%。而且在优惠方面,更是附赠中央空调系统,让业主入住更加的方便贴心。

笔者在其样板间内看到,两房户型分为 91 平方米和 97 平方米两种,室内设计也更加的多元化,让刚需客户选择的余地也更多。其中主推的 2 房 2 厅 1 卫采用传统的南北通透结构,光线良好。而且让笔者眼前一亮的是,其阳台非常宽敞,视野良好。

大华锦绣华城: 适合资金充裕的改善性刚需

笔者近日实地探访大华锦绣时发现,虽然是周一上班时间,但来售楼中心咨询的购

房者不在少数。销售人员表示,两房户型是项目销售主力,自 3 月份开盘至今,按传统户型设计的 3B 户型几乎售罄,而创新型的 B 房户型也仅剩些许高层。

其主推的户型分为 3B 和 B 型两种,其中 3B 型建筑面积为 104~106 平方米,B 型建筑面积约为 100 平方米。销售人员介绍到,其两房户型的得房率达 88%,其均价在 35000 / 平方米左右。首付付清便有每平方米减 1500 元的促销措施,而一次付清全款更是可以拿到每平方米减 2100 元的优惠。

在周边的生活配套设施方面,笔者在实地发现,大华锦绣华城的教育配套较多,临近就是爱绿幼儿园和东方幼儿园,而且其项目 500 米内,便是杨高中小学和昌邑小学。据销售人员介绍,步行至附近的乐购超市和巴黎春天仅需 7~8 分钟,周边配套基本可以满足居民日常生活需要。