

刚改惹火小三室

刚改族，即“改善型刚需”，指已有住房，但面积和条件不能满足需求而急需换房的购房者。他们一般处于事业稳定上升期，有一定经济基础。小三室作为高性价比的产品让很多刚改族眼前一亮。值得一提的是，在售的小三室房源往往都有出色的户型设计和较高的性价比，这也是今年“小三室”惹火市场的重要原因。



2013年济南楼市出现不少小三室房源。

奇金
·
市场

2013中国房地产(齐鲁)
「三名」评选特刊

齐鲁晚报

T12

2014年12月11日 星期四
编辑：陈晓翠 组版：冯启楠

刚改成为新生力量

“面积在100平方米左右的三室是我的置业目标。”最近，王晶晶想完成自己的二次置业，她和老公跑遍省城在售楼盘，最终将置业目标锁定为“小三室”。她告诉记者，自己原来居住的房子为两室一厅，孩子到了上小学的年龄，她和老公打算把父母接过来住，方便接送孩子上学和放学。因此，必须要三房才能满足需求。“家里经济条件有限，买小三房最合适。房子面积不大，总价低，适合一家三代人居住。”

在二环南路某售楼处，正在了解该楼盘小三房户型的刘女士告诉记者，她现在住在市中心，由于自己和家人都在英雄山路南段工作，孩子明年上学也准备就读附近的学

校，所以从交通成本等因素上考虑，她将二次置业的范围框定在南部。由于南部房价较高，为了控制总价，面积适中的小三房户型是她当前的首选。

小三室惹火省城楼市

有业内专家分析，小三室的需求者多数是自住，刚需和刚改都是小三室的目标群体。因为受到限购政策的影响，他们不得不考虑一步到位。与此同时，在市中心学区房集中区域，买家也普遍倾向选择面积不大但紧凑经济的产品，这类房子既可自住又有入学名额，小三房正好符合这类自住需求的学区房买家需求。

原本打算买套两室小户型过渡的首次置业者李传雄，近期在看房过程中也开始对100平方米左右的紧

凑型三房户型产生强烈兴趣。他告诉记者，根据目前的资金状况，本来打算买套80平方米左右的两房，但现在出台了限购令，加之当前二次置业的门槛大幅提高，因此更留意性价比高的三房。“这类户型既保证了居住功能的实用性，又避免了今后迈不上二次置业高门槛的尴尬。”

2013年，在面市的新项目中，多数项目选择了以小三室为主打。位于化纤厂片区的保利华庭和万科城均推出90多平的小三室房源，一经面世就引起购房者的关注。不少购房者认为，除了万科和保利，西部的金科城、南部的融汇等新进济南的品牌房企都带来性价比较高的三房，提升了省城楼市的品质感，同时也让省城市民增加了更多居住选择。

(楼市记者 马韶莹)

西部房价华丽转身

“在北京工作，来济南买房子。”自济南西客站开通以来，这句曾经看似天方夜谭的玩笑话，正在逐渐成为现实。而随着二环西路的开通，购房者对济南西部房源需求的增多，房价也在一次又一次的开盘中华丽转身。

2013年9月，来济南参加大学同学婚礼的张小千表示，“从北京的家里坐地铁到火车站，再坐高铁到济南西客站，总共花了两个半小时，平时我上班也要花两个小时。”她惊讶地发现，在北京工作，在济南生活并非不可能。

西部购房需求增大 地价房价面临新高点

在济南“东拓西进”规划方针的指引下，济南西客站所在周边土地受到众多大牌房企的青睐。恒大、金科、龙湖、绿地等众多品牌房企，纷纷落子济南西部。

参加完同学婚礼的第二天，张小千和老公两个人就把西客站周边的楼盘踩了一遍，“很多售楼小姐一听我们是外地来买房的，并不是很热情，主要原因是外地人来济南购房，手续办理比较麻烦，而现在的房子并不愁卖。”张小千无奈地说。尽管如此，她仍然决定在济南西部买套房子，因为房价低，升值潜力大。

记者调查了解到，四年前，绿地国际花都的价格为5800元/平米，现在楼盘的价格涨到了6600元/平米，涨价幅度为800元/平米；2012年，绿地爱丽舍公馆开盘，价格为6000元/平米，目前均价到了7300元/平米；2012年10月，恒大雅苑开盘6098元每平方米起，现在均价已经达到7800元/平米，一年的时间涨了900元。而她最中意的楼盘绿地爱丽舍公馆已经没有房源可卖。

由东向西交通畅通 部分楼盘房源升值

2013年10月8日，二环西路开通后，不少业主亲身经历了“路网一通，楼市巨变”这句房地产行业颠扑不破的定律。

二环西路通车之前，驱车去济南西客站附近的楼盘，所选择的道路并不多，到西部只能选择红绿灯繁多的经十路。二环西路开通后，道路的选择更加多样，原本1个小时的路程缩短至30分钟。

交通的便利拉动了周边房价的平稳上涨，“三四年前我买这里的花园洋房每平才5100元，现在至少涨了1500元，二环西路开通以后，从泉城广场到海那城更方便了。”在海那城的售楼大厅里，一些老业主正在咨询楼盘的规划情况。据销售人员介绍，一些已经入住的业主经常来售楼处，一方面是来看看海那城有没有新动作，另一方面是看看房价的涨势。现在海那城已与海宁皮革城签约，还有纺织城、物流中心商业项目，二环西路开通方便了市里的消费者来西城，也方便了坐火车来旅游购物的消费者。”

(楼市记者 刘亚伟)

省城改善住宅市场迎高潮

2013年岁末，省城楼市迎来最后的疯狂。购房者对于居住品质的要求日益提高，带动改善型住房需求不断上升。从这两个月房企的推盘和成交节奏看，刚需住宅的加推量明显缩小，取而代之的改善住宅占了很大的比例，越来越多的房企正在根据楼市改善型成交渐增的趋势，减少中小户型房源供应，转而主推大户型。很多人对住宅需求已逐渐从“居者有其屋”转向了“居者优其屋”。

改善住宅产品丰富

“越来越多的购房者在购买力提高之后，便会购入改善型住宅，相比于首次置业的购房者，改善型客群更强调居住的舒适性和更高的生活品质。良好的小区环境、专业的物业管理、完善的生活配套、优质的教育资源以及精心规划适宜居住的户型等都是这些客群在购房时所考量的标准。”2013年12月21日茗筑一品的产品发布会现场，144平米的三室和182平的四室都备受消费者青睐。

据了解，近期华润中央公园、万科·金域国际二期、重汽·翡翠外滩等多个楼盘开盘加推改善型房源。采访中记者了解到，2013年初伊始，许多来售楼处咨询改善型住房的市民就开始增多，而其中尤以120—150平米的三房、四房最受欢迎。从受访市民关注度来看，改善型购房人群对于居住环境、生活、商业、医疗、教育等配套要求都比刚需人群高的多，“舒适”是改善型购房人群置业最关注的因素。购房者王女士深有体会：“目前，市场改善型住房选择余地非常大，适合自己选择范围的社区大致有三个，准备再观察一段时间，赶在春节前购置

一套。”

2013年的省城楼市，改善型购房需求较去年相比大幅提升，改善型物业产品备受关注。万科·金域国际主打精装修；华润中央公园继续以高品质物业产品领跑南部高端住宅市场；而重汽·翡翠外滩也以海派建筑为北部改善型置业人群带来福音。“这些高品质楼盘的到来，给我们也带来了全新的购房理念，感觉房子的品质确实随着时代的发展越来越好了。”准备在翡翠外滩购房的王女士告诉记者。

改善型需求释放

2013年四五月份以后，之前被调控政策压抑许久的改善性需求开始释放，110—150平米改善型户型的成交量不断攀升。

受到改善性需求开始主导房地产市场的影响，开发企业在推盘时也对主力户型做出了调整。“购房需求更加多元化。目前消费者的购房选择趋于理性、务实，部分首套房消费者在总价可接受的情况下，更愿意采取‘一步到位’的购房理念，将满足基本需求的小户型调整为中等户型。”

重汽·翡翠外滩项目销售负责人袁经理告诉记者。

王女士一家三口居住在黄台南路一套60平方米的房子，原本2012年准备去买套100平方米以上的房子改善下居住环境，但因调控政策的出台，市场房价不稳，不敢出手，生怕买亏了。但2013年楼市一直延续着快速上涨势头，于是便不再犹豫，最终买了一套有学区条件的130多平方米的房子。“住房改善比较急切，目前来看价格有趋稳迹象，所以还是觉得自己应该出手买房了，不指望能抄底。”王女士说。

随着收入水平的提高，像王女士这种改善型需求群体也在逐渐增多。采访中记者发现，改善型住房的购买群体多为两类人群，一个是对目前的居住环境并不满意，随着家庭成员的增多，现在居住的住宅已经不能满足了，迫切需要改善居住环境，俗称小房换大房；另一类人群就是收入不错，在现在的高品质楼盘推出后，为了追求更好的生活质量而选择去购买房屋。物业水平、学区房、周边配套、车库、绿化率都将成为影响改善型群体购买房屋的重要因素。

(楼市记者 杜社)