



二孩政策放开，一石激起千层浪，各大房企聚焦的“二胎广告”刷屏朋友圈，换房呼声一阵高过一阵。记者调查了解，受政策影响，有部分刚需客群已经把购房目标锁定为三室房源，决定一步到位。需求的增长也对开发商日后在产品开发和配套上提出了更高要求。

楼盘营销借力“二孩卖点”

10月29日，“二孩将全面放开”政策的消息一出，记者的朋友圈里，除了充斥着段子手们的精彩段子外，各大开发商的创意营销也开始铺天盖地袭来。重汽、鲁能、华润、万科、国华等开发商，不仅做出了精美的微信营销广告，还配合与政策相关的微信稿件，吸引购房者将注意力转移到地产项目的三房和学区上来。

“这是一个覆盖全民的政策，而房子正好又是养孩子的刚性需求，这时候做好营

销工作，可以把楼盘的卖点很好地呈现出来。”从事地产广告营销的孙女士告诉记者，在二孩政策消息出来的当晚，他们就召开了设计小组会议，讨论二孩的炒作方案，以应对甲方地产商的广告需求。而记者也粗略统计了一下，在10月29日当晚，已经把二孩广告释放在朋友圈等多个渠道的济南地产商就有接近二十家，10月30日，几乎所有的品牌地产商都推出了与二孩政策有关的微信广告稿。其中，多数广告都画面生动、卖点明确，像别墅产品重

汽莱蒙湖，打出的广告语是“二胎时代、大室所趋，三代同堂，一墅正好”，鲁能领秀公馆的则是“二胎时代来袭，三房必不可少”。像主打教育和学区房卖点的华润紫云府和天鸿万象新天，则分别以“二宝：家有双名校，教育更可靠”、“二胎驾到，学区房买买买”为主题，10月30日开盘的新城香溢紫郡，则主打楼盘家的味道，打出了“生生不息，家倍幸福”的广告语。

“这样的广告语传播，可以更加深切地让购房者感受到舒适的房子对于二孩的重要性，可以让很多计划生二孩的家庭买房、换房。”孙女士说。

三房成刚需房源

在全面二孩政策落地后，家庭住房需求结构也将颠覆现有格局。相对于过去十年以首次置业需求为主的市场，改善型需求有望出现大幅回升。

“政策会刺激市场需求的增加，楼市也添加了购买的‘新血液’，不管是拥有一套房还是二套房的家庭，都有可能因为人口的增加而选择购买更大面积房屋。以90平米两室为基准的中小户型显然不能满足基本居住功能，而120平米及以上的三房或四房将成

为市场需求主流。”业内一地产人士表示，目前首次改善型产品大部分为小三室、三室户型，对于生二胎的家庭来说，也许在拥有两个孩子以后，以三房为主的首改产品对他们而言将成为刚需，四房则成为市场上真正意义的改善型产品。

“二孩政策出来后，对我的购房计划确实有影响。”近期计划购房的李女士，本来打算在西区购买一套两室的刚需房源，但是在全面放开二孩政策出台后，她和男友一再

商量，改变了计划：“要一个还是两个孩子现在还不好说，但是买三房的房子至少有保障，而且以后换房子，二手房也可能会好卖一些，毕竟以后可能大家都需求三房了。”

正因如此，记者调查了解到，目前济南市面上已有部分开发商酝酿大户型产品涨价风潮，当然也有房企逮住这次“营销时机”出台系列优惠，加快大面积产品的消化速度。“目前我们针对三室、四室以及复式房源推出了购房送车位的优惠活动，对于特定面积房源，客户可以享受交1万优惠600元/平米的政策。”在彩虹湖售楼处，置业顾问告诉记者。

日后需求更注重产品和配套

而近期看好了重汽1956的王先生，则表示二孩政策对他的影响并不大。“我本来就计划要换大房子，与二孩的政策无关。”王先生觉得，像他们这些计划要二孩的70后，多数都有一定的经济实力，大部分家里的房源也很充足，并不会因为要生二孩而再换一套房子。“我们更多考虑的还是生二孩后孩子的培养问题，谁给我们带孩子，我们是否还有那么多精力培养他，才是重点。房子已

经不在我们考虑的范围了。”王先生说。

而二孩政策对于购房者的影响到底有多大，在记者接触的十几位购房者中，记者发现，多数刚需购房者确实偏好三房尤其是小三房的户型产品，但多数打算购买改善型房源的购房者则表示他们并不会因为二孩政策而把买三房的计划换成四房甚至更大的房源。

二孩政策在催生需求的同时，对于日后

住宅产品走向也提出了要求。业内一地产人士表示，二胎全面放开后，大家的生活压力会更大，在选择产品的时候，可能会更看重物业服务 and 配套。比如大家可能会更看重一碗汤的距离，因为更多的人需要父母来照顾小孩。所以“二代居”产品、社区养老房概念会越来越在有所体现。

“幼儿教育配套无疑更被关注，购房者目前对于学区房的热衷会升级到早教、幼儿托管等更深层面，所以注重相关配套的房企会在将来的楼市竞争中直接受益。”

(楼市记者 陈晓翠 韦超婷)

喜大普奔的事来啦

民间热议了很久的二孩政策，终于在2015年10月28日十八大五中全会上尘埃落定。当天《新闻联播》过后，微信朋友圈里关于二孩话题瞬间刷屏，紧接着的几天里，此话题一直在持续升温，长达15年的计划生育政策发生了根本性的改变。从60后到80后，各种生与不生的段子也是层出不穷，朋友们见了面，问的最多的一句话就是“准备生吗？”，而“添丁”这一喜事也将对房地产的产品调整产生直接的影响。

“再生一个要面临很多问题，首先房子两居室肯定是不够住了”，“孩子的教育问题是大事，生二胎要提前考虑学区房的问题”。

一时间，二孩政策影响住房需求结构的变化，改善型需求突显，利好改善型项目。二孩后，家庭结构发生变化，原来一家三口变为一家四口。同时，也需要父母或雇佣保姆一起来照顾家庭。住房需求结构也发生变化，原来一家三口的居住需求一般为两房即可，二孩后，住房需求起码变为三房，甚至四房。因此，全面实施二孩政策后，生二胎的家庭住房状况改善成为必然，这对未来改善型住房项目来讲是利好。对二胎家庭来说，两个孩子的教育将成为重中之重，而且也将花费父母大量精力。如果孩子能入读较好的学校，将会大大减轻父母压力。所以，全面放开二孩政策后，全国各地学区房地位将更加不可动摇，学区房及入学名额的争夺也将愈发激烈。需要各位家长未雨绸缪。

长期来看，随着放开二孩后，新一轮人口红利的形成和中国潜在经济增速的提高，各类行业都将最终受益，房地产行业也不例外。

(贾婷)

大户型改善房源推荐 (部分)

项目	地址	户型	面积	价格	优惠
彩虹湖	经十东路孙村立交北行1公里	三室、四室、复式	130-303平现房	3998元/平起	买房送车位
东岸	经十路与港西路交汇处南行777米	三室、四室、复式	145-420平现房	洋房6380元/平起	1万抵2万
鲁邦奥林逸城	凤凰路与龙奥北路交叉口	四室两厅两卫	193平现房	特价8999元/平	一万抵六万
重汽1956	龙奥北路	四室两厅三卫	196平	均价10000元/平	两万抵四万
名悦山庄	旅游路转山隧道30米路南	四室两厅两卫	170平	18000元/平起	五万抵七万
大华紫郡	龙鼎大道南端	四室两厅三卫	230平	17000元/平	两万抵四万
恒大天玺	槐荫区西客站片区兴福寺路和淄博路交汇处	四室两厅两卫	175—260平精装	均价9300元/平	首付5万起,送高达9万元家私,高达3500元/平精装
燕玺台	历下区燕子山西路12号	三室两厅两卫	176平	均价19000元/平	优惠交10万,享受98折优惠

(实习记者 王颂)