

编者按

从2014年下半年开始,对房地产市场有影响的利好政策不断,前有两次降息,后有不动产登记政策出台,现在,两会上又透露出对房地产由“调控”转为“支持”的信号。那么这些变动,对房地产市场,对地产商,对普通购房者来说,意味着什么?未来会发生哪些具体变化呢?本期地产周刊就为您一一解读。

## 楼市迎来两会行情

# 改善型置业或迎好时机

专刊记者 孙芳芳

每年两会,房地产总是公众关注的热点话题。3月5日,李克强总理所作政府工作报告中提出了“稳定住房消费”“支持居民自住和改善型住房需求”。对于业界来说,这一表述犹如春风拂面。就在新政策思路展现的同时,近期接连的降息信号,也给市场注入强心剂。对于今年的房地产市场走向,不少业内人士认为,在政策走向预期下,改善型置业或迎好时机。

今年的政府工作报告明确提出稳定住房消费,而“支持居民自住和改善型住房需求”的提法,首次将改善型置业也纳入政府鼓励和 support 的方向。事实上,近两年住宅调控持续高压,改善型置业买家青睐的大户型产品成交萎缩,而去年房贷新政放宽二套房房贷,也间接利好了大户型产品成交。对此,不少业界人士都表示今年是改善型置业的好时机。

从政策角度出发,提升改善型购房者入市热情,对于楼市的激活将起到重要作用。在全国大部分城市,包括烟台在内,刚需是支撑市场的主力,而改善型购房者由于

手中本就有房产,虽然有进一步提升居住条件的需求,但是迫切性不能与刚需相比。改善型购房者对于居住品质的要求也远远高于刚需,因此选择的多是价格较高的楼盘或者别墅。要进一步消化,就要增强消费者购房能力,即通过降低二套房首付和利率来解决库存问题。

虽然已经有至少一套房在手,改善客群在整体上经济实力较高,但还是有相当一部分人要依靠贷款买房,“卖一买一”较为普遍。除了直接的房地产政策,货币政策走向也成为业内关注焦点。去年房贷新政放宽二套房房贷,也间接利好了大户型产品成交。今年2月28日,中国人民银行宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率各0.25个百分点。这一

降息恰恰发生在两会前夕,预示着相对宽松和温和的货币政策环境的持续来临。

那么,二套房贷的放松是否会激发改善型居民换房潮?记者从烟台多个项目了解到,虽然目前市场还没有大的反响,但是在改善型置业群体的调查中,计划将原有旧房卖掉换购新房的群体热情明显增加。

在烟台,改善型购房者比较青睐莱山、南大街沿线的一些区域。从环境、政府定位以及发展前景来看,莱山区是不少人的选择,这里的环境以及越来越多的大型市政设施吸引了不少人,尤其是配套相对完善的烟大附近和迎春大街沿线更是受宠。此外南大街沿线也有不少入追捧,这里商业集中,交通、位置和配套的优势无可比拟。此外,鲁东大学和红旗中路

周边也聚集了不少中高端楼盘,学校意味着活力、配套、升值等。

支持居民自住和改善型需求将是2015年住房政策的重要导向,及时去化存量也是保障房地产市场健康发展的重要方面。业内不少人士认为,今年楼市方面的信贷政策可能将进一步宽松,这对于购房者来说,有利于入市的积极性提高,尤其是改善型置业者。



置业指南

## 如何挑选改善型住房?

其实改善型住房并没有一个严格的标准,它只是迎合了购房者从“居住需求”转向了“舒适需求”的现象,是一种经济状况上升之后对生活品质的提升方式。改善型购房者多为二次置业,具有较强的购买能力,其置业的主要目的是为了改善居住条件,提高生活质量。那么想要选好改善型住房,就不能盲目出手,要思考周全之后再出手。

### 更注重舒适性

相比中小户型,改善型产品的购买人群更突显自住需求。他们之所以要改善住房,主要有两方面的原因,一是由于家庭成员的增加,急需扩大居住环境,以小换大,寻求改善;另一个则是对原有的居住环境不满意,包括对所在区域、楼盘

环境及学校配套等,以寻求更舒适的环境。

### 比拼资源的稀缺性

改善型需求分首次改善、二次改善以及终极置业等,不同需求人群所看重的因素也不同。首次改善型人群看重教育、医疗、商业等生活配套,二次改善型客群及终极置业人群在购买时更关注项目所占据的资源是否独特和稀缺。改善型住宅多分布于主城区边缘地带,既靠近市中心,又能享受近郊的良好生态环境,同时小区的环也是达到了相当高的品质。改善型购房者大多是以家庭为单位,此时子女的教育配套也就成为各个改善型楼盘必备的配套之一。良好的生态环境,完善的生活、教育配套,精心规划的户型,都使得改善型住房成



为宜居之选,乃至传世之宅。

### 讲求资源全面

刺激购房者想改善住房的因素有很多,比如想要生活更便利、想拥有自然景观资源或者考虑小孩的教育因素等,需

求不同,对项目的关注点也不同。个人认为,在厦门当前的市场环境下,市中心的改善型房源机会更大些,如果能兼具自然景观资源就更有竞争力了。改善型需要改变的不只是房子的大小,还有房子背后的整个生活体系。



### 热点城市动态

#### 北京

上周成交1033套

中低价房源是主力

上周(3月9日-15日)北京商品住宅累计成交1033套,成交量已连续三周超千套。其中,成交价低于20000元/平方米的商品住宅共成交472套,占到市场交易总量的49%,而去年同期,中低价位商品住宅的成交占比仅为23%。由此可见,普通住宅市场仍以刚性需求为主,中低价位房源成为楼市交易主力。

#### 武汉

3月成交量渐增上周卖房4228套

据统计,上周(3月9日-15日)武汉成交商品房4228套,其中住宅成交3819套,写字楼成交178套,商业成交172套,其他类型商品房成交59套。3月周成交量不断增长。

从7天日成交来看,新建商品房日均成交604套。最高的一天为3月10日,新建商品房成交698套,成交面积为68047.51平方米,新建商品住宅成交为570635套,成交面积为62626.09平方米。最低的一天为3月15日,商品房成交535套,成交面积为64733.82平方米。

近期,武汉的日成交套数日渐稳定,“金三”旺季来临。据统计,截至3月15日,武汉楼市已成交新建商品房共计8647套。照此成交态势,3月武汉新建商品房成交将超过1.5万套,与去年不相上下。

#### 无锡

上周成交面积

年后首破十万平方米

上周(3月9日-15日)无锡市区商品房成交面积为10.81万平方米,这是年后首次突破十万平方米。该成绩环比增加4.48万平方米,环比增幅为70.78%,同比2014年同期的8.91万平方米,增加了1.9万平方米,增幅为21.32%;成交944套,环比增加356套,涨幅为60.54%,同比下降5.13%。商品住宅成交面积为10.15万平方米,环比增加4.12万平方米,环比上升68.33%,成交套数为853套,环比上升59.74%。

无锡商品房和商品住宅成交增长快速,因为市场行情及购房者预期的不断增加外,还因为商品房供应量的不断增加。业内预计3月下半月或将成为2015年首个放量首轮高峰期,较好的楼市预期一定程度上刺激了无锡楼市。

#### 重庆

上周卖房4607套

房价上涨1065元/平方米

三月,重庆楼市出现“量价齐涨”局面,楼市升温迹象明显。数据显示,上周(3月9日-15日),主城区商品房共成交4607套,成交套数环比上涨23.91%,成交面积为37.85万平方米,环比上涨25.25%。房价方面,上周建面成交均价约为7495元/平方米,较之前周的6430元/平方米,环比上涨了1065元/平方米,涨幅达到16.56%。

#### 合肥

上周5家开盘

市区住宅项目零上市

据统计,上周(3月9日-15日)合肥市5家开盘,包括2处住宅,均来自西南组团,共1273套。

上周市区住宅0开盘,纵观3月前两周开盘走势,合肥市区楼市相对冷清。截至3月15日,市区仅推出222套房源。相比市区的冷清,西南组团的楼市行情较好。

近期,市场供给次数走势趋于回升。由于3月全月计划推盘35处,超7800套房源入市,而上半月开盘次数较少,推量较少,预计下半月会迎来推盘小高峰,并主要体现在推量上,而非推盘场次。

相关链接

## 改善型尚未发力,“刚需盘”抢滩3月

专刊记者 夏超

据统计,3月上半月,烟台top8楼盘总计网签188套。受春节晚来影响,楼市成交遭遇“倒春寒”,金三烟台楼市成色不足,不过上周末两天成交呈回暖放量趋势,下半旬成交可期。本月楼市“东

冷西热”,刚性购房群体仍占据市场绝对大头。

从上榜楼盘项目来看,祥隆万象城周末集中网签45套房源,升至排行榜第一位,该项目琥珀即将公开,约50平方米起,总价35万元起,现在认筹2万元抵4万元;福山区建盛福海城项目2月28号

获得预售,近日集中网签38套房源,位列排行榜第二位,目前该项目7#、8#楼正在热销,户型面积有85.36平方米和99.81平方米,均价6000元/平方米;芝罘区吉祥家园项目网签20套,暂列排行榜第二位,金象泰吉祥家园二期11层小高层均价约7000元/平

米,常规优惠购房一次性付款9.5折,按揭9.8折。

3月份计划推出的产品大部分为普通商品住宅。以中小户型刚需产品为主。从近期的成交户型来看,90平方米及以下的小户型刚需型产品仍是成交主力,开发商也将此作为抢滩市场的重点。