

“养老房”走俏省城二手房市场

房地产调控政策表现出持久性和常态化趋势，各项政策不断深入和细化。严厉政策调控背景下，刚性需求依然是拉动市场成交量的中坚力量。受养老观念改变及生活习惯的影响，近期，老年人成为不少房屋中介的重要客户群体，“养老房”随之成为紧俏房源。



老年人成房产中介常客

年近60岁的王教授近期购买了长清大学城附近的一处二手房，王教授认为长清区自然环境好，与学生打了一辈子交道，退休后，还想离学校近一些。据齐鲁楼市不动产相关负责人介绍，近期老年人购房或者为老年人购房的客户有所增多。这部分客户购房目的非常明确，有的甚至直接点名需要哪个小区。楼层低，小区安静，距离菜市场、医院、健身场所较近，尤其是一楼带小院的房源，成为老年人购房时关注的焦点。

齐鲁楼市不动产近期成交数据显示，55岁以上的老年购房客户占成交量的4.7%，而31—45岁的购房者中，又有过半数为老年人购房，综合两种情况，养老房占到了整体成交量的25.7%。其中，齐鲁楼市不动产明湖店、建设路店、伟东新都店等店由于拥有大明湖、舜玉广场、英雄山等热点区域的房源，养老房的成交比例更高。

多因素催热老年人住宅消费

齐鲁楼市不动产市场部分分析认为，受传统观念影响，老年人基本都是和子女居住在一起，属于“三代同堂”，有的甚至是“四世同堂”，人们普遍认为这种居住方式既让年轻人尽到孝心，又让老年人享受天伦之乐。然而，近几年，随着社会的发展进步，老年人的养老观念开始有所改变。老年人大多睡眠不好，需要安静环境，而年轻人恰恰都是“夜猫子”，其他生活习惯也大都不一致，几代人住在一起看上去其乐融融，实则需要相互迁就。为此，很多老人改变了自己的观念，决定在子女居住的小区或附近购房，既可以相互照应，又互不影响。

此外，还有一部分老年人一直在农村居住，子女结婚后，这部分老年人进城照顾孙辈，受生活习惯的影响，这部分老年人也不适应子女的生活节奏，喜欢选择一楼带小院的二手房，闲暇之余可以种菜。

楼市调控迫使市场细分

齐鲁楼市不动产市场部分分析，目前，房地产调控政策表现出持久性和常态化趋势，各项政策不断深入和细化，但由于城市化进程加快等因素影响，住房的刚性需求依然旺盛，而且是拉动成交量的中坚力量，这种市场形势下，客户必然被进一步细分，客户及客户需求也必然会呈现出多层次性。养老房走俏二手房市场只是客户需求多层次性的表现之一。

除养老房外，婚房购买者、高端住宅购买者、商业用房购买者、50平米及以下小户型购房者等都属于被细分了的“刚需”购房者，他们共同构成了当前的主要购房群体。业内人士进一步表示，基于严厉的楼市调控政策，未来很长一段时间内，“刚性需求”依然是拉动市场成交量的中坚力量。这些被细分了的“刚需”购房者对房屋户型、面积、价位、位置等的需求也各不相同，如何找准客户需求是能否促进楼市成交的关键。

文/赵艳

新浪二手房网、百度乐居二手房网掀起淘房新潮流
 新浪二手房网(<http://jn.esf.sina.com.cn/>)和百度乐居二手房网(<http://esf.baidu.com/jn/>)推行全国唯一的“百度黄金眼”搜索列表。客户在百度搜索框输入“市中二手房”、“历下二手房”、“历城二手房”等名称即可列表展示优质二手房源，将时尚淘房进行到底。

睿置居店 七里堡市场东200米路北 88162779				洪楼店 洪家楼南路40-3号 88900913								
水屯路单位宿舍 74万 3.1 91平 3/6F 两室朝阳大院传达 刘15169038822	明湖小区 57万 2.1 57平 3/6F 全明户型学区景观房 张15866777880	富翔天地 110万 2.2 97平 10/12F 双气精装地下室 张15866777880	鑫苑国际城市花园 38万 1.1 51平 1/28F 刚交房已下证小区楼 刘15169038822	君逸左岸 30万 1.1 35平 7/18F 南向精装双气小户型 张15866777880	黄台南路金三角 35万 1.1 40平 7/8F 精装双气公寓位置好 张15866777880	山大南路单宿 72万 2.1 70平 免购置税位置佳 刘18765886930	工业北路电力宿舍 52万 2.0 55平 免购置税精装 刘18765886930					
花园小区 52万 3.1 60平 4/6F 三室朝阳大院传达 刘15169038822	七里堡北区 85万 1.1 106平 3/6F 全明户型学区景观房 张15866777880	青后小区学区房 52万 2.1 50平 3/5F 位置佳学区储藏室 刘15169038822	花园小区五区 53万 2.1 62平 3/6F 精装双气学区地段好 张15866777880	工北幸福苑 73万 1.1 87平 2/7F 明湖景观经典两室 张15866777880	历下大明湖附近 35万 2.0 34平 3/6F 明湖景观经典两室 张15866777880	山大南路单宿 105万 2.2 100平 双气精装户型佳免购置税 刘18765886930	洪楼一小学区 51万 1.1 54平 双气三室两厅两卫 刘18765886930					
北园公路局宿舍 62万 2.2 72平 1/6F 小院暖气传达车位 刘15169038822	上海花园 95万 2.2 100平 3/7F 双气精装地下室 张15866777880	百花小区 75万 3.1 85平 1/6F 精装三室朝阳 张15866777880	洪楼大润发北侧 85万 3.1 80平 5/6F 精装双气学区小院 刘15169038822	数码港小区 135万 3.1 137平 3/12F 免购置税三室朝阳 张15866777880	清河南化宿舍 39万 3.0 54平 4/6F 小三室户型好价位 刘15169038822	化纤厂宿舍 37.6万 1.1 40平 精装双气送储藏室 刘18765886930	山大北路机关房 110万 2.2 105平 精装双气免购置税 刘18765886930					
德馨斋对面北全福 43万 1.1 57平 6/6F 天然气双露台单宿 张15866777880	鑫苑国际城市花园 30万 1.1 38平 9/18F 精装公寓政策不影响 张15866777880	南全福稀缺小户型 38万 2.1 43平 5/5F 两室朝阳楼下小房 张15866777880	电力公司宿舍 62万 2.1 95平 6/6F 双气免购置税单宿 刘15169038822	富翔天地 128万 4.2 190平 5/6F 双气三线露台露台 张15866777880	龙岱花园 93万 2.2 133平 11/12F 双气精装位置好 潘13176440556	化纤厂宿舍 58万 2.1 66平 双气精装送家电 刘18765886930	电力一宿舍 55万 2.1 65平 双气精装免购置税 刘18765886930					
洪楼广场南 85万 3.1 80平 1/6F 精装双气带小院 王15215419473	汇科旺园 115万 2.2 115平 双气精装免购置税 王15215419473	汇科旺园 105万 3.2 98平 双气精装三室二厅 刘18765886930	山大北路单位宿舍 63万 2.1 72平 2/5F 中装管道暖气免购置税 王15215419473	将军路建委宿舍 65万 2.1 96平 3/6F 双气精装免购置税 王15215419473	华信花园 72万 2.1 71平 4/6F 双气精装免购置税 王15215419473	汇科旺园 105万 2.2 115平 双气精装免购置税 刘18765886930	百花公园西门 70万 2.1 66平 3/5F 精装双气学区房 王15215419473					
华信路逸东花园 89万 3.1 92平 4/6F 精装双气地下室 王15215419473	新沙小区 24万 2.2 72平 6/6F 小房精装 王15552872270	泉城花园 45万 1.1 57平 1/12F 双气精装南向 吴15863167199	汇馨祥和苑 27万 1.1 42平 5/7F 双气精装 李15165131705	济齐路宿舍 77万 2.2 110平 4/6F 双气免购置税小房 李15165131705	重汽彩世界 28万 1室 40平 4/10F 精装公寓 李15165131705	美里新居 56万 2.2 72平 5/7F 双气地10平 李15165131705	杨北小区 48万 2.2.1 80平 有证能贷款户型好 石15154112850	南全福小区 58万 2.2.1 82平 免购置税户型地段好 李13864000779	工业北路宿舍 66万 2.2.1 98平 精装双气户型佳 杨13793117573	回民小区 105万 2.2.1 100平 暖气免购置税22 杨18805418628	历山路单位宿舍 114万 3.2.1 127平 南北通透送小房 杨18805418219	三孔桥宿舍 53万 2.1.1 67平 两室朝阳免购置税 王15726165441
匡山小区 38万 1.1 54平 6/6F 小房免购置税 吴15863167199	西市场二合里 52万 2.2 80平 6/6F 精装暖气 肖13176000578	老屯铁路宿舍 55万 2.1 71平 5/6F 双气小房精装 邵13668825099	外海西子 76万 2.2 90平 4/6F 精装地下室7平 刘15168821254	经十路西段宿舍 39万 3.1 53平 1/6F 精装未住可贷款 王13011735815	绿地国际花都 57万 2.2 87平 21/25F 新房未住可贷款 王13011735815	鑫苑国际城市花园 56万 1.2.1 61平 主卧客厅朝阳地下室 马18254112075	清河园小区 77万 2.2.1 95平 双气精装送地下室 张15069132161	海蔚广场 48.5万 1.1.1 48平 精装暖气适合投资 史15154141566	花园庄东路单位宿舍 108万 3.1.1 138平 精装免购置税好房 杨18805418628	盖佳花园 65万 2.2.1 106平 地下室两室朝阳 孙18805418219	柳行小区 56万 2.1.1 69平 免购置税南北通透 王15726165441	
普照园小区 42万 3.2 120平 6/7F 天然气地下室14 王15552872270	匡山小区 62.5万 2.2 80平 5/6F 免购置税15平全明 吴15863167199	美里新居 66万 2.2 85平 7/12F 送地下室车位 王13011735815	金色阳光花园 120万 3.2 135平 13/18F 免购置税18全明 刘15168821254	南沙小区 42万 2.2 72平 6/6F 免购置税大房 李15165131705	交校路宿舍 67.2万 3.2 102平 6/6F 双气免购置税 吕15254194133	王舍人单位宿舍 59万 2.2.1 82平 天然气大院传达新房 贾15069177723	鑫苑国际城市花园 70万 2.2.1 78平 双气南向 张13026586975	盖佳花园 60万 2.2.1 73平 免购置税地下室 岳15153161563	东方御景 60万 2.2.1 73平 双气精装多层带电梯 孙18663721802	盖佳花园 62万 2.2.1 86平 户型好送地下室 孙18805418219	南全福小区 60万 74平 免购置税南北通透 王15726165441	
匡山小区 43.6万 2.1 62平 6/6F 小房精装 王15552872270	美里新居 70万 3.2 96平 4/7F 原房地16平 吴15863167199	西苑小区 63万 2.2 82平 1/6F 天然气免购置税 刘15168821254	外海西子 112万 4.2 153平 5/7F 双气地13平 肖13176000578	五龙居苑 48.5万 2.1 74平 6/6F 天然气精装 吕15254194133	金色阳光花园 94万 2.2 116平 1/6F 双气精装送小院 韩15215315720	康桥颐东 88万 2.2.1 96平 送车位地下室 张15069163122	花园小区 56.8万 2.1.1 61平 精装免购置税 付15866696434	七里堡新居 82万 2.2.1 120平 精装双气2002年房 杨18805418628	清河园 85万 3.2.1 114平 天然气免购置税地下室 孙18663721802	丰汇小区 117万 3.2.1 130平 暖气免购置税地下室 孙18663721802	青年居易 40.5万 1.1.1 44平 标准一室过渡好房 付15866696434	
梁府小区 51.8万 2.1.1 62平 集中供暖两室朝阳 刘18765836669	省商学校宿舍 73万 2.1.1 73平 双气大院传达储藏室 刘18765836669	大明湖单位宿舍 95万 3.1.1 100平 双气三线传达小房 霍15065419327	山大路数码港南 145万 3.2.1 153平 双气三线地下室 霍15065419327	青后小区 45万 1.1.1 42.05平 两室朝阳学区房 刘15054110535	湖畔苑 108万 3.2.1 110平 双气双阳台包税 刘15054110535	高新区沿街商铺 120万-650万 75平-180平 一楼沿街 可贷款 梁13290298227	黄金时代 45万 1.1 52平 4/7F 70年产权精装南向 梁13290298227	高新沿街产权旺铺 248万-680万 75-90-180平沿街多套 莱茵小镇格调街区 崔13969046917	海信慧园 108万 3.2.1 129平 5/18F 原房一次付免购置税 崔13969046917	盛世花城 34万 1.1 48平 10/15F 精装双气有证可贷款 冉15864535268	盛世花城 110万 3.2.2 21/28F 精装送地下室免购置税 滕15966063763	
梁府小区 45万 2.1.1 90平 天然气两室朝阳大院 刘18765836669	洪楼花园小区 42万 1.1.1 43平 有小院可开门头 刘18765836669	历山路建行宿舍 78万 2.1.1 77平 双气传达小院小房 霍15065419327	历山路单位宿舍 61万 2.1.1 67平 单位宿舍小院15平 霍15065419327	长盛小区 68万 3.1.1 70平 两室朝阳实用房 刘15054110535	青后小区 60万 1.1.1 60平 学区已统计小房 刘15054110535	莱茵小镇 68万 2.2 82平 19/28F 中装可贷款 送车位 梁13290298227	富翔天地 150万 4.2.2 157平 56复式 超大户型包税车库16万 彭13105314441	黄金时代 45.5万 1.1 52平 4/7F 70年产权精装南向 崔13969046917	莱茵小镇 61万 2.2 80平 19/28F 70年产权有证可贷款 冉15864535268	燕山新居 86万 3.2 107平 3/11F 免购置税地下室 冉15864535268	高新区沿街商铺出售 260万 大开间 76.49平 2F 莱茵小镇格调街区 滕15966063763	
梁府小区 58万 3.1.1 107平 三室朝阳黄金楼层 刘18765836669	棋盘小区 51万 51平 2.1 精装天然气 张15098836595	山大路单位宿舍 112万 3.2.2 122平 双气三线大院传达 霍15065419327	青后小区 55万 50平 2.1 双气传达学区房 张15098836595	历东小区 230万 4.2.2 196平 双气学区地下室独栋 刘15054110535	冻河小区 32万 1.1 40平 经典小户型南北向 张15098836595	沿街位置超好商铺 245万 大开间 75平 1/2F 沿街直接下证免购置税 梁13290298227	盛世花城 110万 3.2.1 127平 21/22F 免购置税 地下室15平 彭13105314441	黄金时代 37万 1.1 47平 7/7F 70年产权精装南向 崔13969046917	海信慧园 74万 2.2 91平 9/18F 全明户型首付30万 冉15864535268	香格里拉 40万 1.1 63平 3/31F 精装首付一半 滕15966063763	高新区沿街商铺出售 279万 大开间 82.10平 2F 莱茵小镇格调街区 滕15966063763	
海洋渔业厅宿舍 89万 3.1.1 100平 双气大院传达楼层好 刘18765836669	解放桥家乐福 115万 106平 3.2 双气小院3室朝阳 张15098836595	明湖小区 42万 1.1.1 48平 大明湖南全明户型 霍15065419327	水屯路 65万 80平 3.1 小院精装两室朝阳 张15098836595	长盛北 80万 2.1.1 68平 双气小院30大院传达 刘15054110535	和平花园 215万 188平 4.2 精装双气独立车库 张15098836595	燕山新居 86万 3.2 107平 3/11F 经十路奥体对面送地 梁13290298227	莱茵小镇 112万 3.2.2 128平 18/28F 可贷款双气南北通透 崔13969046917	燕山新居 72万 2.2.1 86平 10/11F 精装一次付款地下室 崔13969046917	黄金时代 46万 1.1 52平 4/7F 精装有证可贷款 冉15864535268	莱茵小镇 112万 3.2.2 128平 18/28F 精装首付40万 滕15966063763	鑫苑国际城市花园 35.8万 1.1 48平 4/18F 精装北向可贷款 彭13105314441	