

# “单独二胎”政策或刺激房地产

## 滨州影响还未显现 改善型需求或被放大

12月23日,十二届全国人大常委会第六次会议审议《关于调整完善生育政策的决议(草案)》,提出启动实施一方是独生子女的夫妇可生育两个孩子的政策。国家卫生计生委相关负责人称,2014年第一季度有关省、市、区将启动“单独二胎”政策。那么,二胎政策会对房地产市场会有什么样的影响?

本报记者 阙乐乐



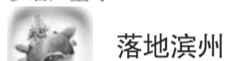
### 放眼全国

国家卫生计生委专家委员会委员、中国人民大学人口学院教授翟振武介绍,“单独二胎”政策全面落实后,在全国范围内,将影响1500万至2000万人,他们是一方独生子女,且已育有一个孩子的育龄夫妻。根据国家卫生计生委前期开展的生育意愿调研,上述1500万至2000万符合生育新政的夫妇,大约50%至60%愿意生育第二个孩子。

房地产说到底还是人口的生意,当人口及家庭数量增加时,住房需求也就增加,而人口增长的规模和数量,是小孩出现多还是老人数量多,都影响着对住房的不同需求。中国国际金融公司首席经济学家哈继铭也认为,中国房地产行业很大程度上受到了中国奇特人口结

构的推动。

“单独二胎”政策对房地产的利好可分为近期的和远期的两部分,近期的是指因二胎婴儿出生带来的改善型需求,远期的是指二胎婴儿长大后新增的房地产消费需求。对于“单独二胎”政策带来的近期影响,有专家分析称,首先,在购房比例中正在呈上升趋势的改善型需求将进一步增加。近两年来,随着首次置业的刚性需求在政策的优先照顾下不断被释放,其在购房成交中的比例将逐年下降,而改善型需求比例上升,“单独二胎”政策将使得这一比例进一步增加;其次,改善型需求也会被进一步分层,拥有两个孩子和拥有一个孩子的家庭的改善型需求是不一样的,特别是如果两个孩子一男一女,再需要老人照顾孩子的话,其改善型需求的指向将是多居室。第三,“单独二胎”政策或将改变未来部分新房的居室户型设计理念,三居室、四居室和多居室产品将增加,或在一定资源条件下合理设计分割出多居户型等。



### 落地滨州

结婚快一年的林女士正准备要孩子,“如果滨州二胎政策放开后,我更倾向生育两个孩子。”现在林女士和丈夫住在90平的房子,“买的时候感觉小两口八九十平可以了,但要考虑到生两个小孩,双



方父母也需要来看照等问题,将来可能会换个大户型的房子。”

目前,“单独二胎”政策刚刚启动,滨州地区还未具体出台相应政策。部分房地产人士称,“单独二胎”政策将对滨州房地产市场的影响还不好下定论,但目前而言影响可谓微乎其微,但势必增加改善性住房需求。滨州学院市场营销专业主任刘金涛表示,有能力要二胎的应该是有能力进行改善型置业的人,这一部分人

首先量少,不是主流,对市场需求总量影响有限;另外,这部分人的改善型置业需求很可能在二胎之前已经提前释放,从而基本不会对市场产生影响。莱钢置业策划经理戴增辉也表示,生孩子到需要住房的年龄至少在20年左右,而住房的使用年限虽说是70年,但一般30年左右就得换,整体看来变动不大;其次,二胎政策虽放开,但现在养孩子的成本还是极高的,一般能养两个孩子的家庭,

住房也不是很大问题。

而对于“单独二胎”政策对户型方面的影响,在滨州也还未显现。鉴于前述情况,开发商方面在户型等方面还没有单独考虑到这部分群体,对于一般家庭而言,套三的房型仍然比较合理。“毕竟刚需人群仍旧是市场需求,再者,现在大多数子女与父母都不喜欢住在一块,所以就滨州而言,刚需与学区占比比较大。”京华·我的公馆销售经理童双春说。

## 中海城平安夜答谢客户 业主:“提前和邻居聚会了”

24日晚6点30分,中海城答谢晚宴暨滨州高端圈层联谊会在白鹭湖大酒店举办,500多人出席参与了晚宴。

据了解,本次答谢晚宴由滨州市莱钢建设置业有限公司主办,中国农业银行滨州新城支行和中国邮储银行滨州分行合办。当晚,中海城·棕榈湾项目马总监代表莱钢置业致辞,感谢客户的支持,并表示莱钢置业将为

客户提供更优质服务。

正值平安夜,主办方为参与的客户提供了免费冷餐和饮品,更呈上了精彩的节目,其中穿插互动游戏,几度掀起活动现场高潮。现场的一位李姓客户已经在中海城·棕榈湾买了房子,“这个晚宴还是挺有意义的,参与的人可能就是以后的邻居,提前沟通了。”

本报记者 阙乐乐



### 楼盘名片

开发商:山东和居置业有限公司

楼盘关键词:科技美墅  
舒适生活 联排 双拼

主要户型:280m<sup>2</sup>-360m<sup>2</sup>

优惠活动:交10万抵20万  
一次性95折 按揭98折

楼盘简介:香溪翠庭,和居置业亲情奉献,10万平米纯

正西班牙风情科技别墅社区。

项目西临秦皇河湿地公园,呼吸万亩湿地公园的清新,在宁静与繁华中瞬间转换。赠送每位业主100余平米私家庭院,观景露台以及100余平米的地下情趣空间,充分满足客户的个性化需求及爱好。悉心打造滨州首席科技住宅社区,配置全球十大顶级科技品牌,为客户营造科技、低碳、健康、环保的生活享受。高端



### 和居·香溪翠庭

物业,用心呵护,24小时全天候保障业主生活,360度无微不至的全程服务。

项目地址:滨州市长江二

路与渤海十九路交汇处  
贵宾专线:0543-3806888  
/3807888

### 微楼市



@新浪地产:【地产新政策与新市场带来新“游戏规则”】

对于房企来说,严厉的调控政策,城镇化发展战略,经济运行变化的种种交织在一起,都在催促着地产行业的转型升级。多元化的开发手段和方向,降低了风险。随着行业暴利时代一去不返,地产市场传统规则正在解体,新的游戏规则正在建立。

@南都地产:【朗图冯志锋:有理想的购物中心 要培育本土品牌】商业地产应该怎样定位?这位全国最早的商业品牌综合服务机构掌门人说:“首先面对的是城市和城市里的人,第二才是发展商。”@冯志锋空间 认为全国做商业项目的思维与开发住宅类似,追求“高大上”,这种想法特土豪。

# 摆脱失眠抑郁症,找准病因是关键

济南中山医学科学研究院汇集中西医知名老专家,共同研究、联合会诊,采用中西医结合的方法,把病因定位到点上,即找准发病的根源。如失眠有肝郁化火型失眠,痰热内扰型失眠,心胆气虚型失眠,慢性失眠,短期性失眠,失眠伴随神经衰弱症状等。抑郁症有气滞血淤型抑郁症,心脾两虚型抑郁症,阴虚火旺型抑郁症,抑郁症伴随失眠焦虑症状等等。针对不同患者、不同病因,制定相应的治疗方案,采取失眠抑郁研究所的研发成果,独特的“CCMD脑神经激活治疗体系”深度治疗,让患者在三天内找回久违的睡眠享受,重新找回童

年般的酣睡乐趣,让阴暗的心情一下子豁然开朗。

中山医学科学研究院自从接受失眠、抑郁症的研究课题,通过医院诸位专家的通力合作,从发病的根源着眼,找准病因,及时、规范、科学地治疗。医院率先引进美国RA神经递质检测仪、数字阻抗脑血流图检测仪、数字脑电图检测仪等先进的诊疗设备,为临床诊断提供了精准的科学依据,让失眠、抑郁、焦虑、强迫、精神分裂症、多动症、抽动症逐一得到攻克。

经从本院康复的患者介绍,其周围同样饱受失眠抑郁困扰的朋友前来我院诊治,他们的病情同样也

得到了恢复,无形中不仅增强了他们朋友间的关爱之心,更是增进了他们之间的友情,使关系更加融洽。为了既不影响医院专家组的课题研究工作,又能服务于群众,本院特采取预约挂号服务项目,以此缓解门诊量大的压力,同时缩短了群众排队等候的时间。

济南中山医学科学研究院是济南市卫生局授予的济南失眠抑郁症研究所及济南心理卫生研究所,专业从事失眠抑郁症等精神障碍性疾病的研究与诊疗的权威机构,由资深的专家团队为您摆脱病痛的困扰。

### 先进仪器 深度治疗抗复发

- ◆RA神经递质检测仪
- ◆数字脑血流图检测仪
- ◆生物反馈治疗仪
- ◆中药离子透入仪
- ◆经颅磁刺激仪
- ◆MEDL海马脑神经激活治疗仪
- ◆顶核音乐治疗仪
- ◆宣泄治疗室
- ◆森田沙盘心理治疗室

### 免费专家咨询热线

0531-88558000

官网: <http://www.sdmnw.com>

地址:济南市历下区燕子山路10-1号