

# 房产专刊

## “全面两孩”模式启动 请尽快更新买房观念

**购房投诉热线**

**321 0008**

您在买房过程中,遭遇过哪些烦心事或不公平待遇?请说给我们听。

电话: 0543-3210008  
邮箱: qlwbbzfc@163.com



官方微博



官方微信

十八届五中全会决定,启动“全面两孩”政策。

据有关数据显示,此前的“单独两孩”效果不佳,符合政策的“单独”夫妇共有1100万对,但到2014年末仅有107万对申请生育第二孩。此次“全面两孩”如果落地,有专家估算每年将多生500万。未来一大波的娃娃降生,对房地产市场会有啥影响呢?你现在想买的房还能跟上潮流吗?

本报记者 阙乐乐 整理

### 对三四线城市 房地产影响更大

目前中国现状是人口总量增速开始下行,人口自然增长率已经下降至5%以下,老龄化问题日趋严重。中信建投通过测算发现,主流城市的购房年龄段主要集中在25~34岁和35~44岁,这部分人群从2015年开始,占比下滑斜率将逐步加大。虽然在2025年以前,25~44岁人口的总量依然可以稳定在4亿左右,但从大趋势来看,人口红利的下降已经成为不可避免的话题。对于很多80后、90后而言,放开二孩政策可以增加未来的人口量,但是全面放开二孩对住房需求量的放大效果有待观察,尤其是像上海北京等一线城市。

一份报告显示,目前上海进入婚育年龄的女性,有90%符合双独或单独的政策,但是申请二孩的比例还不足5%。上海等一线城市的生活成本比较高,尽管收入水平在全国处于前列水平,但房价物价成本不低。以北京为例,目前北京一套80平方米普通地段的住房租金大约在4000元,而北京人均工资水平不过4000元,普通打工者收入只够支付房租。又如上海目前住房均价要3万多,市区



普通房更是高达5.7万,而2014年上海平均工资5451元,房价收入比很高。一线城市生育两孩力不从心,刺激购房也不会哗啦一下显现出来。

但政策对三四线城市效果可能比一线城市要好些。因为他们受传统生子情结影响大,如果一胎女儿很可能还会再生,加之三四线城市生活成本也较低,生二胎机率大了不少,有利于住房需求增加。

### 两居室小户型 或将“失宠”

大多数中国人总会怀抱“有备无患”的心态,置业时更倾向买三居室甚至四居室,如果购买力有限,则选择买面积小一点的三居室。所以,你所在的城市,一旦房价进入高位盘整,那些90平米左右的三居室,或120平米左右的四居室,将更受欢迎。反之,如果你现在买了90平米左右的两居室,

在未来几年换房时,卖掉的难度将变大。

由于改善型需求功能性要求更高,细节更多,对开发商研发能力提出更高要求。比如对户型设计应考虑客厅更大的公共活动空间,考虑父母或保姆居住的空间、考虑更多的储藏功能等等。当然,不同的家庭需求更是差异化,这对开发商的产品研发能力提出更高的要求,这也将是未来开发商的核心竞争力之一。

也有业内人士发现,国外很多早已是多子女家庭的城市住宅情况,并不因为家庭里多了一两个孩子就都是大户型主导,相反,还是有很多1房、2房、3房户型的,这个是基本事实。因为孩子都会长大,现有很多准备或已经生育二胎的家庭,其第一胎子女往往已经进幼儿园甚至小学。相信不久的将来,随着年轻人数量的逐步恢复增加,子女独立分户,外出另住的情况必然出

现。对住宅套数的要求会更多地体现出来。这是从发展的角度看问题。多子女不仅仅是多间房,而且要考虑多套房源。

### 学区房仍继续坚挺

学区划片催生出了学区房不同“段位”,这下好了,俩孩都得上学,学区房仍将是购房者选择房源的必选条件。

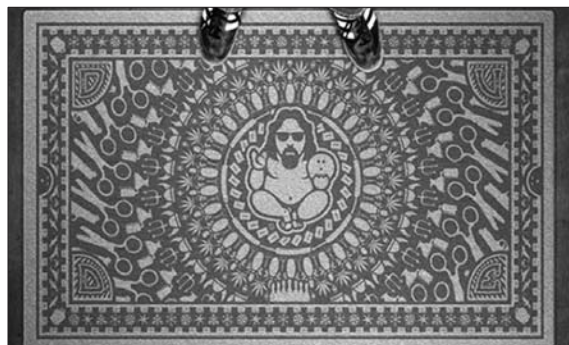
对两孩家庭来说,两个孩子的教育将成为重中之重,而且也将花费父母大量精力。如果孩子能入读较好的学校,将会大大减轻父母压力。所以,全面放开二孩政策后,全国各地学区房的地位将更加不可动摇,学区房及入读名额的争夺也将愈发激烈。

虽然,这几年民办私立中小学发展迅猛,但大多倾向于“贵族化”,总体来说是少数人的利好。因此,稍微靠谱一些的公办中小学学区房,在“全面两孩”的心理刺激下,仍然是爆款。

## 创意生活

### 冬天,用一条地毯 温暖整个居室

不少家庭在装饰中,会加入地毯,不仅可以使原本清凉的居室温暖起来,还增加不少生活情调。但普通的地毯不仅不出效果,复杂的清洗过程也让人头疼。提供几种有创意的地毯效果,看看有没有您的菜。



这样的对比画面也是醉了,还怕进门笑不出声?



看着这些彩色团团就想躺下。



抱着爱宠看电视玩游戏,确实暖暖的。



简约的家装风格,搭配天然的地毯图案,心向往矣。