

全面放开二胎政策利好楼市



“双11” 购房四大攻略

近日，“全面放开二胎政策”迅速成为全民关注的话题。从房地产行业来讲，这绝对算得上一个短期刺激的重大利好消息。全面放开二胎，我市每年会多生育多少人？会不会有人口压力？对此，笔者询问了市卫计委统计科相关负责人。这位负责人说，根据省卫计委发布的消息，全面放开二胎，全省预计每年会多生6万至7万人。按照这个数字、综合我市的人口及出生率来计算，预计我市每年将会多生2500至3000人，对我市的人口压力不大。

专家分析，二胎政策的放开将影响住房结构的变化。二胎后家庭结构发生了变化，住房需求也将受到影响，此时，改善家庭住房状况成为必然，这对未来改善型住房项目来讲是利好。一般来说，城市家庭生二胎的多为经济状况较为良好的家庭，二胎后，家庭对于改善型住宅功能性要求更高，不同的家庭需求更是差异化，这对开发者的产品研发能力来说提出了更高的要求。

当前楼市已经进入下半场，人口红利对于楼市影响趋弱，二胎政策措施全面实施后，虽然无法从根本上改变楼市进入下半场（楼市增量房增速下滑、楼市进入存量房时代）的事实，但是，对于提振楼市需求，延缓楼市增量房增速下滑会起到一定的作用，对当前楼市去库存也有积极的意义。

在热播剧《琅琊榜》中，不得不提的就是梅长苏三次看房买房的经典桥段，第一次因户型太大不满意，第二次推荐房屋地段、价格都不错，却因犯了忌讳而未成交，最终梅长苏选择了蒙挚推荐的房子，大小合适，四周树林环绕，也算是环境优美，最重要是直接挖一条密道就可以到靖王府，很符合梅长苏的要求。每个人的购房需求都不尽相同，所以房产开发商应针对不同的顾客需求，提供相应的产品。

■四房才是刚需

在现在的房产市场里，两房的刚需属性已经得到肯定。对部分购房者来说，三房也属于刚需范畴。按照现在的家庭构成，三房刚好符合家庭居住需求：夫妻一间、孩子一间、老人一间。如果不需要老人来带孩子，夫妻一间、孩子一间，还有一间作为书房或者休闲房间，也是刚需范围。但是如果生了二胎，三房肯定是不够住的。孩子小时候尚且可以用上下床过渡。但如果孩子长大，哪怕性别相同，还是需要一定的个人空间。那个时候：夫妻一间，孩子一人一间，老人一间，想要三代同堂，四房才是刚需产品。

■五房成为改善

四房变成了刚需，那么相应的，五房将会变成改善产品。多出来的房间可以作为书房、健身房、对大多数二孩家庭来说最主要的，还可以作为儿童娱乐室，保证儿童的健康发展。

■保姆房会列入开发范畴

二孩家庭，只靠夫妻照顾两个孩子是非常辛苦的。以后的二孩家庭请保姆可能会成为常态。目前市面上就有许多高端产品将保姆房纳入设计范围，相信全面放开二胎政策以后这个范围会更广。

■三房的地位被大大挤压

二胎政策普遍放开后，房产市场上三房的地位将非常尴尬。作为过渡性的首套房呢，三房总价比两房高，不划算。作为改善产品呢，三房可能以后不会满足家庭的居住计划。有条件的家庭都会购买四房、五房，一步到位。如此左右不逢源，三房会被市场淘汰吗？这也不会，毕竟市场需求千变万化，而且三房也可以往小四房方向发展。

■学区房地位更加不可动摇

对二胎家庭来说，两个孩子的教育将成为重中之重。如果孩子能入读较好的学校，将会大大减轻父母压力。所以，全面放开二胎政策后，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，需要各位家长未雨绸缪。（张秀秀）

对购房者来说，永远没有最合适的出手时机，需要出手就出手才是王道。所谓真正的纯刚需，根本不在乎市场走势，调不调控无所谓，就是迫切需要住房，因为不能等，没法等。房子不是易耗品，不是说换就换，所以在一个时期内的纯刚需人群是基本固定的，当他成了A的业主，他的名字就在B的客户名单中被划掉。现在的住宅市场，就是刚需的市场，刚需有多少，市场就有多大。

“双11”特惠好房抢购战即将打响，某网+房产联展中心独家策划的《疯狂双十一 竞享脱光价》名品名盘特卖会，涵盖了平顶山、海南、郑州各大热卖楼盘，分别是平顶山的恒大名都、檀宫、银基誉府、鑫鸿嘉园、建业·十八城、蓝湾新城、蓝湾翠园、鹰城商贸中心、鹰城香港城、郑州碧桂园、正商林语溪岸、金水湾、一品庄园、3号小公馆、公园道1号、祝福红城、海南绿地中央文化城、瑞海水城、长涛美岭湖、山水汇园、博鑫金湾、金色馨苑、沁源汇养生度假公园、昌建逸海国际等地高性价比住宅房源，不仅带来超值巨惠，更有红包派送，只等11月11日给您超值惊喜。而此次活动推出的房源，不仅有毛坯还有精装；在户型方面，公寓、两房、三房、四房应有尽有，满足了不同购房者的需求。

◆攻略一：购买中小户型

在资金有限的情况下，购买小户型两房是资源最大化的优质选择。据了解，越来越多的年轻人在毕业两至三年内就通过家里的帮助购得了一套住房，而这其中以中小户型楼盘为主。目前房地产市场上25—30岁的购房者如果是首次置业的话，基本上购房都是用作婚房的。购买中小户型的房子，既可以将自己的人生大事解决，还能将它作为投资，等过个好几年，换个大房子，中小户型可能就已经升值了。

◆攻略二：地段好交通便利

买房要有一定的投资意识，就要求该项目所处的地段不错。繁华地段的房子，依靠周边完善的商业和生活配套，不仅能降低交通和生活成本，还有极大的升值空间。因此，单身人士购房最好选择位于市中心，生活、交通、医疗等配套比较完善的区域。即使今后房子不住了，也能租到一个较好的价格。

◆攻略三：精装房省时省力

对于单身人士而言，购房、装修都是一件非常麻烦的事情，尤其是作为婚房来说，自己装修奔波劳累，而且现在的开发商也多会有精装房源出售。那么精装修和装修好的房子比较适合这类单身人士，即买即入住，拎包即入住。一旦住个两三年，人生轨迹发生了变化，如果结婚的话，新房肯定也会重新装修，小两口按照自己喜欢的风格，一起做准备，也是生活的一种乐趣，如果换大房子，或者离开这个城市，也可以将这套房直接出租、出售。对于单身人士而言，是不会花多少精力在房子的问题上，只要有窝就行了，所以装修过的房子绝对是省省时省力还能省钱的好选择。

◆攻略四：热门板块适宜投资

光棍现在是一个人，可能还不用为暂时的金钱考虑，但是不久的将来，结婚、养孩子都是一笔非常大的支出，对于普通的打工一族来说，每个月到手的工资不过杯水车薪，那么就on应该早早地树立起投资意识，用同样的价格，选择一套升值幅度大的房子，为将来甜蜜的家庭生活打下坚实的经济基础。（张秀秀）

