

改善型需求凸显,悄然走进换房时代?

不同的人生阶段,对于房子有着不同的需求。“小房子换大房子”“普通小区换高档小区”……每次换房都有着各种理由,以改善居住条件、质量为目的的“换房时代”已然来临。在记者走访鹰城房地产市场时发现,随着近期楼市销售回暖,改善型需求日益凸显,而且很多人的换房理由竟然有不少是来自于一次偶然事件的触动,使得本来无须换房的一家人,换房变得迫切而急需。

一盆花引发的换房

市民陈先生从来没想到过换房,因为自家的房子已经够住了,独生儿子去外地上大学,两室一厅70平方米的房子不大,但一点儿也不挤。前几年,很多人劝他换个新房子,他感觉根本没有必要。但是,一个月前,因为一盆花,却让他多少年坚持的信念动摇了。

陈先生三年前喜欢上了养花养草,尤其喜欢绿色阔叶植物,在他家的阳台上各种盆栽罐罐都栽上了。清明节,他去外地游玩,到山里转转,移栽回了几棵茶花树、兰草等。他发现,他的花草一直都蔫头耷脑的,而且有几株没多久便死了,让他心疼不已。“怎么养花老养不活呢?”陈先生找到朋友请教。

朋友到他家一看,发现他的房子是老式的塔楼,不是朝南向的,只有两米左右的飘窗南向,另外小区内塔楼林立,南向前面有两栋楼遮挡,只有上午11点到下午两点才有阳光直晒,所以这些花草刚拿回家时还绿意盎然,但时间久了,日照和通风根本不够,自然就蔫了。“你这房子就不行,换个吧!”朋友的一番话,让陈先生动了心。

今年45岁的陈先生,有晚上睡不着觉的毛病,他喜欢看花,浇浇水,每天摆弄摆弄。老房子住着没问题,但让他的花草却受了罪,他决定换一个大大的房子,没什么要求,就一定要有一个大大的阳台朝南,能养一大片的花草,每天住着心情也是好的。有了这想法,他越看自己的房子就越觉得要换,就四处看房,“最近看了好几个楼盘的房子,人家都是去看客厅大不大、卧室卫生间布局合不合理,就我是去看有没有大阳台、空中花园的……”陈先生笑着说,没想到一盆花引发了他的换房想法,而且日益强烈。

母亲生病,全家决定换房

刘女士家住新华路南段一个小区里,好多年前,她就考虑到为了方便照顾父母,在同一个小区给父母买了一个二手房,这样离得近些,又彼此各有空间。刘女士的做法得到了许多亲朋好友的赞许,“真是想得周到,考虑得超前。”但是,没想

到去年下半年,刘女士又决定给自己和父母换房子。

有必要吗?就连自己的父亲都十分反对,“房子这么贵,那儿有钱买啊,换啥换,瞎折腾。”刘女士告诉记者,生活可能就是不断地折腾,下定决心换房是因为妈妈的一次生病。

原来,家住四楼的母亲一次下楼时,不小心滑倒,竟摔断腰椎,足足在床上躺了3个月。因为没有电梯,几次往返医院,都十分麻烦,要找来许多朋友帮忙。母亲因年龄原因,不适合做手术,刘女士只好购买了一张医用床,让母亲躺在家中静养。那时,她便感觉随着父母年事渐高,住在没有电梯的房子里,如果他们身体再出现问题,上下楼都十分麻烦,可能还会影响医治的效率。所以在母亲可以下床后,她便和母亲商量把现在的房子卖了,换成带有电梯的房子,而且要和父母住在一幢楼里,“最好是门对门或上下楼,这样更有利于照顾年迈的父母。”刘女士说,家里父母的健康问题是重要的,因此一想到这儿她便非常急切。今年年初,她选中了一个小区,当时便订了两套房,“全是靠借款付的首付,现在正在想办法把现住的房子卖了。”

一次吵架,换房成为必要

范女士的丈夫是家里的独生子,结婚后他们便与公婆住在一起,因为婆家的房子有100多平方米,所以并不显得拥挤。然而,随着孩子的成长,因为教育孩子与婆婆之间的分歧,使双方矛盾不断。

不久前,因为给孩子送课本的小事,双方言语不合,她与婆婆发生了口角。在

气头上,婆婆说出一句让她难以忍受的话:“住在我们的房子里,还天天找事儿。”范女士说,因为这次争吵,让她感觉自己一家三口必须要有一个独立的生活空间,减少矛盾也减少摩擦,“我也不想有寄人篱下的感觉。”其实,在范女士的丈夫看来,全家就他一个儿子,这房子也是他们的,根本没有换房的必要,但是范女士认为:很有必要,因为毕竟年轻人和老年人在很多观念上有冲突,当冲突多了、矛盾升级了,后果不堪设想。在范女士的坚持下,他们决定换个房子住。

二孩来了,房子得换了

另外,随着越来越多的人要二胎,很多从来没想到再买房的家庭也开始考虑换房了,有了两个孩子,三居室、四居室的需求日益增多。据了解,在一个近两百人的单位,短短大半年的时间,已有十多位女性员工请假生二孩。

二孩后,家庭结构发生变化,原来一家三口变为一家四口,也需要父母或雇佣保姆一起来照顾孩子。同时,住房需求结构也发生变化,原来一家三口的居住需求一般为两房即可,二孩后,住房需求起码变为三房,甚至四房。因此,全面实施二孩政策后,生二孩的家庭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。

二孩家庭对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。当前,由于城市家庭养育小孩成本较高,一般来说,不是任何家庭都具备生育二孩的经济条件,因此,城市家庭生二孩的多为经济状况较为良好的家庭,

二孩后,二孩家庭对于改善型住宅功能性要求更高。比如对户型功能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。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。

换房者,偏向换现房

既然是换房,改善型需求的购房者对二套房的要求比首套房更加明确,大部分家庭人口增加,因此对居住空间、交通状况、医疗教育等配套的要求也会逐渐提升。

业内人士分析,第一次购房看中的是价格,第二次购房看中的是价值,改善型住宅不仅仅是面积上的扩大,购房者更注重的是“要有好的房子、好的物业服务、好的社区环境”。这就需要开发商从拿地到规划到设计建造都要精准和用心,洞悉改善型购房者心理需求,这也是未来开发商之间的竞争重点。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。

另外,换房者大都青睐现房。买现房的最大好处就是可以眼见为实,可以清清楚楚地看到自己所买的房屋户型到底好不好,房屋的朝向、采光等实际情况,各个房间的大小是否合适。现房是成品,买家可以把楼盘里里外外看个透,水电设备这些内在的东西,还有园林、景观等外在的东西一目了然,看中了才买。因为现房能最真实、最准确、最具体地把房屋及社区配套完全地呈现在面前,所以买着更放心。(本报记者 焦曙光)



平顶山日报传媒集团读者服务中心 特色商品配送

<h4>牛肉王</h4> <p>豫东特产</p> <p>250克×6袋 读者优惠价: 120元/箱</p>	<h4>五香牛腱</h4> <p>清真食品</p> <p>200克×6袋 读者优惠价: 150元/箱</p>	<h4>五香豆干</h4> <p>传统工艺</p> <p>200克×6袋 读者优惠价: 55元/箱</p>	<h4>蜂蜜哥纯蜂蜜</h4> <p>1斤/瓶, 读者优惠价: 39元, 买2斤送抽纸1提 6斤/桶, 读者优惠价: 219元, 买1桶送蜂蜜1斤</p>	<h4>每日坚果全家福</h4> <p>25g×20袋 读者优惠价: 96元/提</p>
<h4>各种口味散粽</h4> <p>价格优惠</p>	<h4>皇家粽礼</h4> <p>1.42千克/箱 读者优惠价: 166元/箱</p>	<h4>感恩礼粽</h4> <p>1.02千克/箱 读者优惠价: 79元/箱</p>	<h4>缠丝鸭蛋</h4> <p>24枚/箱 读者优惠价: 56元/箱</p>	<h4>富锶天然矿泉水</h4> <p>读者优惠价: 500ml×24瓶 55元/箱 300ml×24瓶 45元/箱 4.5L/桶 12元/桶 买10箱送1箱</p>

更多商品请致电咨询 市区免费送货 地址:平顶山日报传媒集团大门口西侧50米读者服务中心 电话咨询:8980198 4943059