楼市“她时代” 女性置业新主张

住建部政策研究中心女学者、女性职业经理人热议女性置业，建议购房时保持适当理性

随着新时代女性受教育程度、经济收入、社会地位的提高，女性在购房置业中所扮演的角色越来越重要。值此三八妇女节之际，《新京报》特推出女性置业专题，我们对话住房和城乡建设部政策研究中心的多名研究人员、品牌房企的女性职业经理人等。她们均认为：女性是家庭购房的积极主张者和推动者，对女性而言，房子不仅仅是一处不动产，更是家庭生活方式的最大体现，因此女性购房时更多考虑感性因素，但也需要保持适当理性。

女性对置业决策影响大

女性管钱的比例越来越大，购房的决定大多由女性来拍板。温州的“太太购房团”就是很好的证明。

新京报：有没有相关的数据可以说明，女性自主置业在增加？

秦虹：目前我国已进入消费结构升级的发展阶段，买房买车成为家庭的重要选择，其中一定不乏女性为购房所注入的心血。女性追求稳定，对拥有住房、有一个稳定的家期望较高。有经验表明，女性是家庭购房的积极主张者和推动者，从主观上容易把“家”和“房”联系在一起。随着女性受教育程度、就业和收入的提高，女性对经济增长、投资理财大多有自己的独立判断和思考，女性自主置业已是普遍现象。

许瑞娟：随着女性经济实力和社会地位的显著提高，女性在买房、家庭置业中扮演的角色越来越重要。无论是个人还是家庭买房，女性起到的往往是决策性的作用。女性细心，观察事物比较周全，考虑问题比较周到，购房时考虑全面。女性耐心，购房时会不厌其烦地就价格、地段、户型、配套、景观、物业等方面多做比较，以求买到满意的房子。

浦湛：女性的理财观念一般比较强，购房无论是自住还是投资，都是善于理财的一个体现。此外女性在选房时能更注重细节，往往会根据自身的需要，精心挑选多个项目进行对比。

梁爽：对于购物，女性有种发自天性的热衷，购房也同样。尤其在当前家庭中，女性管钱的比例越来越大，女性会更多地考虑如何进行家庭理财，购房的决定大多由女性来拍板。温州的“太太购房团”就是很好的证明。

遇绣峰：现在我接触的购房客群主要还是以家庭为主，但在新婚姻法实施、流行婚前财产公证等背景下，以及女性在家庭中所起的重要作用增加，能明显感觉到女性在购房时的决定因素越来越大。

目前国内市场上还没有出现专门针对女性购房者打造的产品，毕竟这个群体还不大，而国内土地资源的获取较难，可能在市场成熟后要求产品十分细分时才会出现。

曹筱玲：目前购房还是以家庭单位为主，女性在家庭购房决策中约起到30%-40%的影响，女性往往重视房屋细节的精致和浪漫氛围，有人说过龙湖的产品具有浓厚的女性气质，主要是因为龙湖注重打造产品的园林景观、社区环境和生活氛围。

秦虹（住房和城乡建设部政策研究中心主任、研究员）

“女性追求稳定，对拥有住房、有一个稳定的家期望较高。”

刘美芝（住房和城乡建设部政策研究中心副研究员）

“中年投资族女性购房，则须从升值潜力来综合考虑，或地段，或稀缺性，或易于出租等。”

浦湛（住房和城乡建设部政策研究中心副研究员）

“女性的理财观念一般比较强，购房无论是自住还是投资，都是善于理财的一个体现。”

遇绣峰（金地集团华北区副总经理）

“女性需要更理性一些，对整个项目的品质，对包括交通、未来的服务有更综合的判断。”

张娟（住房和城乡建设部政策研究中心妇工委员）

“女性应该将家庭其他成员共同对消费和投资行为进行合理规划。”

李德全（住房和城乡建设部政策研究中心研究员）

“不要因置业产生埋怨情绪和伤人言语，影响家庭和谐。”

梁爽（住房和城乡建设部政策研究中心副研究员）

“女性购房者有‘三心’：热心、耐心和决心。”

曹筱玲（北京龙湖地产副总经理）

“女性在家庭购房决策中约起到30%-40%的影响，女性往往重视房屋细节的精致和浪漫氛围。”

许瑞娟（住房和城乡建设部政策研究中心研究员）

“女性细心，观察事物比较周全，考虑问题比较周到，购房时考虑全面。”

新京报制图/实习生 许骁

女性购房偏感性

先小后大、先租后买、先旧后新、梯级改善都是重要的置业原则。别光看样板间，要注重地段、配套。

新京报：您觉得女性购房应该注意哪几个方面？

秦虹：因为女性在家庭中承担着照顾老小、上下打理、顾全各方的责任，因此，购房更追求务实性。生活方便、购物便利、交通便捷都是重要的考虑因素，为求“大”而舍弃“便”不是明智的选择，因此，先小后大、先租后买、先旧后新、梯级改善都是重要的置业原则，置业一步到位的想法是不对的。

梁爽：女性购房者有“三心”：热心、耐心和决心。女性对于购房有着天然的热情，尤其是结婚后，无论自住还是投资购房都有无限热心；在选房中，女性表现出更多耐心，看房无数也不累；一旦有中意的房子，女性购房者往往当机立断，表现出更加优于男性的决断力。

女性在购房时需避免盲目，多些理性。一是购房时要客观评估家庭收入支出状况，避免过多的负债，从而增加家庭负担，影响生活质量；二是理性考虑宏观经济环境，从家庭需求和家庭理财角度出发而购房，避免盲目跟风式的购买；三是充分考虑房屋位置、品质、房型等客观条件与本身需求的符合程度来选择住房。

李德全：女性置业时首先应对家庭经济前景有合理预期，不要过度拘泥于现状。要防止几种情况的出现：一是对于未来收入减少的因素没有充分考虑，如家庭成员就职的行业未来走下坡路、离退休等。二是对未来家庭收入增加的估计过低，或是过于纠结于局部和细节，贻误置业时机。三是如果有困难，要与家庭成员一起面对和承担，不要因置业产生埋怨情绪和伤人言语，影响家庭和谐。

遇绣峰：感觉大部分女性购房时还是偏感性，男性更偏理性。女性容易被售楼处现场的展示、实体样板间所呈现的生活方式或物业服务中一些很小的细节打动，从而影响购房决策；男性会更理性考虑价格、位置交通等各个方面。

我的建议是：一方面整个项目所呈现的感性细节非常重要，如样板间的空间利用，生活场景展示、社区文化的呈现、物业服务等，这些是真正影响入住后日常生活品质的重要部分，另一方面女性也需要更理性一些，对整个项目的品质，对包括交通、未来的服务有更综合的判断。

曹筱玲：女性购置房产非常重视“安居乐业”的感受，比起房屋的投资属性，很多女性更注重的是房屋的舒适度和带来的生活感受。在房屋细节上，专业开发商通过样板间帮助客户想象入住的生活元素和空间使用。女性买房时感性因素占比较大，同时也较挑剔、追求完美，但需注意产品、地段、配套、环境、交通不可能十全十美，要有所取舍，比如一些项目虽距离市中心较远，但教育和医疗配备齐全，能给老人和孩子带来较好的生活环境，同时项目的物业管理、社区的周边环境、未来发展都对日后生活产生重要影响。

责编 陈哲婉 图编 李冬 美编 王璇 责校 何燕

家庭角色转换决定不同购房需求

单身女性购房需看舒适度、安全性；三口之家要求附近有优质的教育设施；三代同堂则附近最好有综合性医院。

新京报：女性置业在不同年龄阶段需求上有何变化？

许瑞娟：从青年、中年到老年，女性置业在不同的年龄阶段会有不同的需求。青年单身女性购房会优先考虑离工作地点近，性价比高，多选择小户型。中年女性购房对房子的空间要求大一些，要求教育、商业、医疗配套，交通便利，特别是非常关注周边的教育环境。购买养老房的女性更喜欢环境好、交通方便、生活配套设施齐全的地方，尤其是医疗设施。

刘美芝：在已具备一定的经济基础或者调动一定货币资源的能力的前提下，单身女性购房，舒适度、实用性、安全性是需要看重的，二人世界时，对餐饮、购物、健身的因素应该看重，三口之家就要求附近有优质的教育设施，三代同堂家有老人时附近最好有综合性的医院。

中年投资族女性购房，则须从升值潜力来综合考虑，或地段，或稀缺性，或易于出租等。安度晚年族女性购房，追求的是享受，那自然要考虑房子本身的品质和物业的服务。

遇绣峰：女性天生关注家庭生活的细节，相比之下价格不是惟一的因素。以金地朗悦的成交客户分析，客群基本以小家庭为主，其中女性置业者约在25-30岁左右，是较关注生活质量的刚性需求者。朗悦在房山卖得比其他刚需项目贵1000元-2000元/平米，项目地下车库的电梯能直接到达楼座，对女性而言在刮风下雨和带孩子出行时更便捷；从户型上，80平米两居、90平米左右三居都做到了明厨明卫，并为衣帽间预留了空间，这些细节的设计都得到了女性购房者的认可。

曹筱玲：的确是这样，女性置业更注重房子的“家庭”属性。在龙湖最擅长的别墅家庭生活营造中，一层永远配置一间朝南的老人房，阁楼和地下层成为全家爱好活动集中展示的区域，开发业主生活空间的想象。

房子仍是女性安全感重要来源

女性自主置业更多是收入增加和经济独立的一种结果。女性要有正确的价值观，不攀附，不寄生，才能建立起真正的“安全感”。

新京报：您认为房子与安全感关系大吗？我们可不可以说，新婚姻法解释的出台在一定程度上使女性的安全感降低了？

李德全：“安居”二字很好，“有居所，心安泰”。有属于自己的房子，有一个美好的家是女性安全感的重要组成部分。但真正的安全感来源于家庭成员价值观的一致和彼此认同。女性只有有正确的价值观，不过多在意除人之外的物质，不攀附，不寄生，勤劳敬业，勇于承担，才能建立起真正的“安全感”。

浦湛：我认为，婚前女性独立购房，是为了追求双重的安全和稳定感。一是空间上的，不再频繁搬家，有一个属于自己可以自由支配的空间；二是财产意义上的，有财产的安全感。女性自主置业更多是收入增加和经济独立的一种结果。

张娟：在家庭经济收入中，女性千万不能有等、有依赖的思想，等来、靠来的往往是并不尽如人意的结果。如果个别女性是家庭经济收入的“主力军”，那也一定要摆正位置，使家庭和谐。女性在家庭经济支出方面发挥“半”边天作用，应该和家庭其他成员共同对消费和投资行为进行合理规划，把教育和健康消费作为核心消费，同时切忌头脑发热盲目投资。俗话说“吃不穷、穿不穷，计算不周要受穷”，对一个家庭的女主人而言，这永远也不过时。

遇绣峰：当今社会中房子是女性安全感的重要来源。先撇开女性不谈，无论限购与否，房地产都引发着巨大关注，因为从过去十年看，房子即使短期价格有波动，中长期都实现了非常好的保值增值功能。

现代社会安全感缺失的一大原因是变化非常快，无论是工作还是家庭，是货币还是实物资产，都使得人们没有安全感，尤其对女性而言，考虑到通货膨胀的不断增长和核心区域土地的稀有性，房产在未来仍是一个重要的安全感来源。

B14-B15版采写/本报记者 李捷 自曾晖

责编 陈哲婉 图编 李冬 美编 王璇 责校 何燕

投资新加坡房产优势：

- 不限制外国人购买
- 无资本收益税、房产增值税和遗产税
- 亚洲发展最快的经济体之一
- 完善的商业和房地产基础设施
- 良好稳定的经济和社会政治环境
- 安全优质的生活环境
- 外国人可申请70%购房贷款
- 贷款利率低于2%
- 保护购房者权益的法律和法规

预约热线：400 653 1800
010 85906968
展会时间：3月10日（10:00-18:00）
讲座时间：上午10:30，下午14:30
地址：国贸大酒店（国贸三期）四层41厅

常驻北京办事处：北京市朝阳区金桐西路10号 远洋光华国际A座1801室
电话：010 85906968 中文网址：www.fareast.com.sg/chnsc

Jardin 空中花园（准现房）：

- 坐落于武吉知马高级住宅区
- 距离乌节路仅三公里
- 周围名校云集
- 交错而建的法国主题花园包覆着建筑表面
- 亭式楼顶俱乐部好像“快乐花园”，配备了边际泳池、水健身房、阅览亭、户外咖啡厅、功能亭和自然温泉

全面解读新加坡购房政策
观摩房产项目了解周围学校
介绍全新开盘项目
提供新加坡房产走势

欢迎参加本周六的新加坡房产推介会，
并可在现场报名参加赴新加坡看房考察团