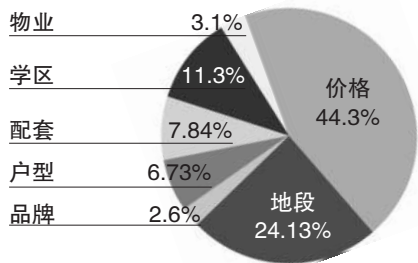


(上接 B14 版)

4、吸引您出手换房的决定因素是什么？



房价走低促成出手换房

【机构解读】

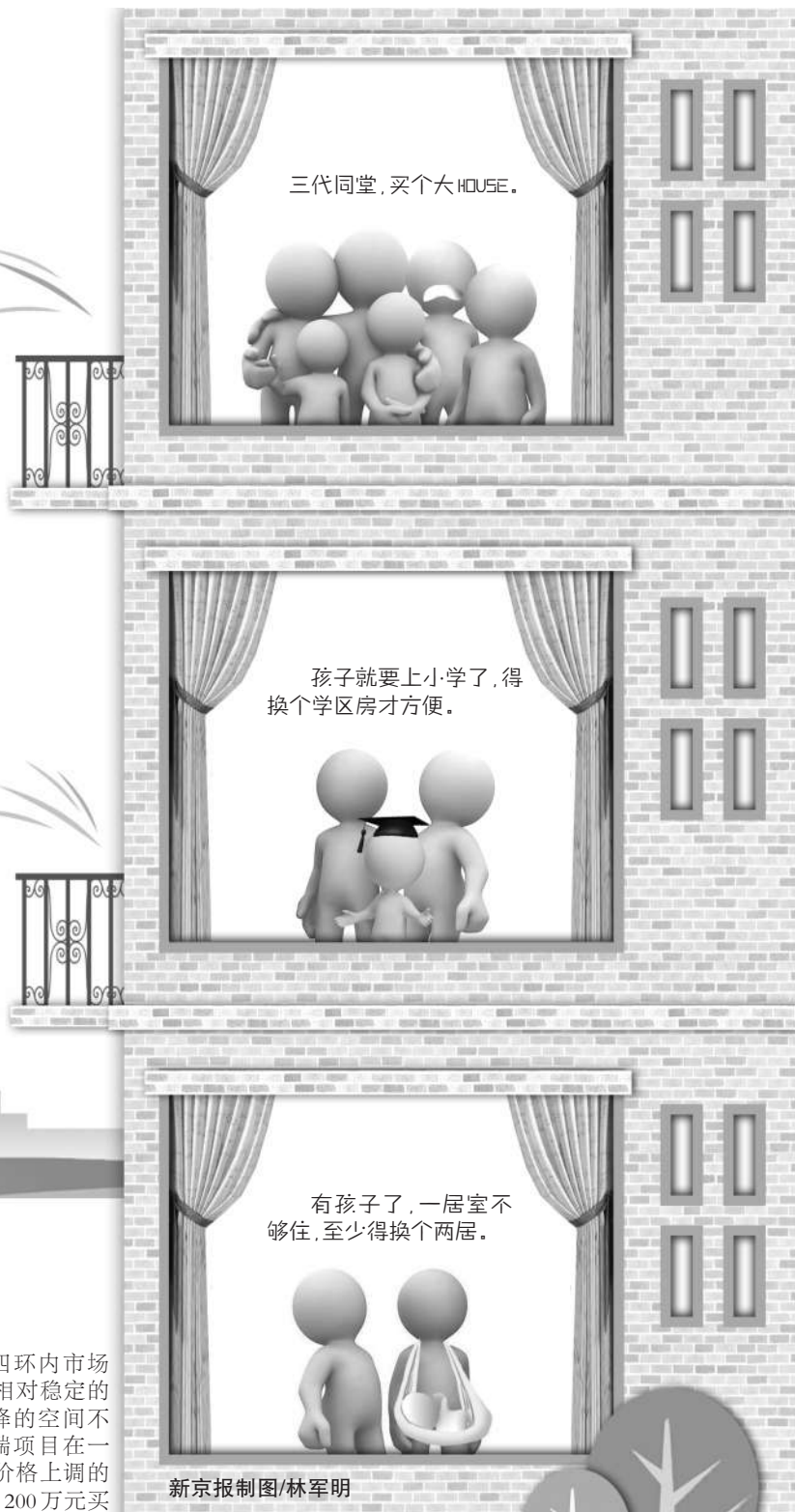
通过对网友换房意向问卷调查我们看到,决定换房因素的主要原因首先是价格、其次是地段、第三是学区,可以看出房子价格因素依然是主导改善需求人群的主要原因。

我们也调研了目前市场上改善型购房需求客户的情况,主要以两类客户为主。第一种随着自己的经济实力逐步提升,追求居住舒适度的诉求逐渐提高,这类客户属于目前市场的主力客群,整体购买的实力相对较高,但是他们购买周期相对较长,选择考虑性相对较多,会综

合评价物业的类型,关注点主要以物业产品、社区环境指标为项目考量的主要因素。第二类就是为子女上学便利,选择重点学校周边的学区房,这类客户购买周期相对较短,出手速度相对较快,这类客户对于目前市场有所回暖产生了强有力的支撑。

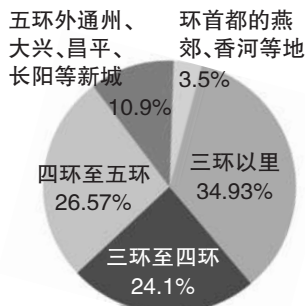
但由于限购的存在,改善需求依然难以完全释放。同时,由于改善性客户购房的谨慎度相对较高,除非目标产品在价格上均达到其心理底线,才能在一定程度上激发这类客群的购买欲。

——易居(克尔瑞信息集团)



新京报制图/林军明

5、您换房的理想区域是哪里？



近六成人希望置业四环内

【机构解读】

居民最想购买的区域为四环内,这类客户占到问卷调查的近六成,换房面积主要集中在80-120平米,换房总价预算为200万元以内。从这三项“答案”中我们可以看出,首先,改善性需求客户对于地段认知度相对较高,大部分客户都希望住在四环以里。其次,网友在目前整体的调控市场中,对于未来房价的下降还是充满了信心。

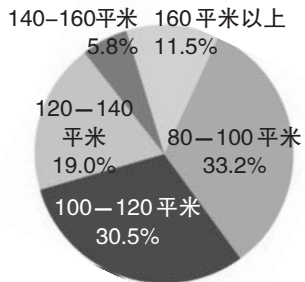
尽管如此,网友意愿和市场的现状相差较大,因为从目前四环内整体成交量和市场成

交价格走势来看,四环内市场的价格基本上维持相对稳定的态势,整体价格下降的空间不大,而且部分中高端项目在在一定程度上还出现了价格上调的迹象,所以网友想花200万元买到80-100平米的房子相对来说还是不太理性的。

随着6月份众多房企将进入半年业绩的冲刺期,所以商品住宅市场将在五六月份有大幅放量。预计进入5月中下旬后,随着新盘集中入市,市场竞争的格局将会进一步加剧。

——易居(克尔瑞信息集团)

6、您换房的面积预期是多少？



80-100平米户型较受欢迎

【机构解读】

六成以上参加调查的网友期望购买80-120平米的房子,说明对于“刚改”来说,实用性是其主要关注点。这与其支付能力较弱直接相关。在支付能力不强的前提下,实用性成为“刚改”的首要关注点,这对未来开发商的产品品质提出了更高的要求,那些产品品质较高、定位准确的产品,将在下一轮竞争中胜出。

80-100平米的户型面积比较受欢迎的原因有两点:一是,户型面积适中,总价相对较低,既满足一部分“刚需”客户的需求,又契合大部分“刚改”客户需求,市场总需求量较大;二是,这个面积

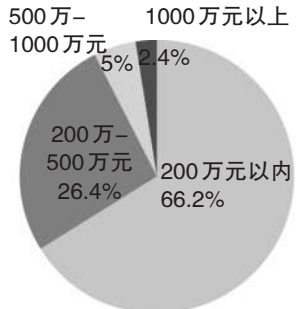
区间比较容易做出舒适两居或紧凑三居,实用性较强,因此在“小阳春”,最受市场认可。

在总价上,“刚改”更易接受200万元以内的产品,占66.2%,说明经济性依然是这部分客户的首要关注点。从区域上看,近六成人在四环以内的内城区域置业,说明“刚改”客户对内城区域的接受度更高。

自3月至今,普通商品住宅总价在200万元以内的占成交总量的70.2%,300万-500万元的中档产品占7.1%。在经济平稳的前提下,预计总价在200万元以内的产品,依然是市场需求的主体。

——思源经纪

7、您换房的总价预算是多少？



记者观察

换房背后的城市梦想

房子小了,换大的;住得不方便了,换往城里;城里住腻了,换往郊区……每个人都有自己实际的居住需求,这种需求不仅反映在房子本身,加上房子本身附加的交通、教育、医疗、商业、景观配套等价值,于是有了各种各样的换房需求。

这本身也给房子的生产者——开发商提出了更多要求:如何能让自己的住宅产品拥有尽可能多的价值点,吸引不同的人都能找到自己最需要的价值点。对于越来越强调品牌认同和社区文化的开发商来说,尽可能地赋予产品价值才能营造买房人、居住者所认同的“一生之城”,“做一个小区让人住进来就不想走”。

但无论是对于买房人,还是对于开发商来说,都存在一个问题,那就是“理想很丰满,现实很骨感”。对于开发商来说,可以开发更舒适可变的户型,可以营造更美丽的景观,可

以完善更丰富的商业配套,可以引入更优质的物业服务公司,但是有些东西确实很难改变,或者是无法简单通过自己的努力换来的。

这些东西是什么?为什么有那么多人想往四环里、三环里去?即便这些地方房价高企、拥堵异常——因为资源,不均衡的教育、医疗包括工作机会这些资源。

换房没什么不好,但是如果都想往内城换,对于一个城市来说,就不见得是一个好事情。城市的生长应该更健康、城市的运行应该更有效率。因此,更应强调城市资源的合理分配,新城建设的加快推进。

作为北京的一分子,我们乐见新城建设的推进,期待有产业、有配套、有居住氛围支撑的新城形成良性内循环,并疏解北京内城的压力。到那个时候,换房子应该就更简单了。