

# 刚性需求 VS 改善型需求 谁是后市主力?

近几个月来,南京二手房市场成交火热,但近期随着房价的走高,成交开始萎缩。于是,有人担心市场可能要逆转;但也有人认为,好局面才刚刚打开,刚性需求之后,改善型需求正在释放,这一需求是否能成后市主力,引起了业内争议。

## 调查

### 改善型需求占半壁江山

“所谓改善型需求主要是指那些改善居住条件的,包括以小换大或者两代人同居一套房换成分居二套房等情况。”我爱我家市场部经理舒莉莉表示,当下的改善型购房者,一半是“卖旧买新”,即卖掉之前的旧房子买了新房;另一半是“卖旧买旧”,即在二手房市场中换购房子,面积有所增加,房屋品

质也有所提升。近期,记者采访多家知名中介了解到,二手房需求中,改善型购房者比例正在迅速上升。我爱我家今年一季度的统计数据,65%的二手房客户属于首次置业,30%属于改善型购房,5%属于投资客。但这一情况进入4月后发生了明显变化,改善型置业者比例上升至

50%,而首次置业的比例则降至45%,投资者比例仍然不足5%。满堂红置业分析,4月,100平方米以上户型成交较3月上升了4.35%,占据整个市场总需求的近三成。而以改善居住条件为动机的客户占到了70.65%,显然已经成为眼下市场成交的热点。

### 不是所有改善型房都热

改善型购买需求强劲,但记者走访了多家中介门店发现,不是所有改善居住型房源都好卖。在中原地产龙江分点,戴经理告诉记者,龙江一带的改善型房源直到5月份都还在热销,“客户需求量非常大,房源量反倒显得不足。”她说,这里聚集了2000-2005年左右的次新房,有聚福园、香榭里花园、汇贤居、苏城南苑和北苑以及苏宁千秋情缘等品质小区,80-140平方米房源都好卖,客户需求的总价范围一般在80-150万。在顺驰不动产的一家门

店,经纪人小吴介绍说,改善型的房源近期比较热,但不是哪个区域都好卖。“学区房、品牌楼盘、城中楼盘这三类是目前最炙手可热的。不是说只要是房子都好卖,改善型客户热衷的是120平方米以内的三房,购买更大户型的其实并不多。”他举例说,近期有河西奥体的客户卖西堤国际120平方米的三房,也有客户出手宁南的翠岛华城、阅城国际花园等楼盘的三房,但这些新区配套还不够成熟,再加上总价不低,所以市场接受程度有限。相对来说,城中华侨路一带80年代的老房子,朝

北的,单价过万也有人买,因为方便;鼓楼板块的汇林绿洲、山西路附近的虎啸花园以及集庆门大街的天河湾等楼盘,单价1万多也很抢手,因为品牌好物业好。



## 观点

### 置业升级成主流方向

满堂红市场部经理王珏认为,改善性需求会在接下来的市场中占主力部分。“第一季度以来,市场每月消化近9000套房,刚性需求占70%,但其比例正逐步缩小,改善性客户将占进一步比例。”我爱我家认为,第二季度走势由几个因素决定:首次置业的自住型客户,其需求释放在头四个月已经基本饱和,改善型购房的需求正逐步释放出来;购房者的心态问题,部分地区的房价有回升迹象,有些购房者的观望情绪开始上涨,还

有些购房者买涨不买跌,这会影响到二手房市场的交易。正是因为“卖旧买新”或“卖旧买旧”的购房者在增加,他们释放出来的二手房房源又满足了另一部分二手房中小户型购房者的需求,整个二手房市场因此变得更加活跃。乐观的业内人士预计,今年南京二手房市场将从首次置业占主导过渡到由改善型置业者带动市场,我爱我家认为,“卖旧买新”、“卖旧买旧”、“置业升级”,将会成为二手房市场的购房方向。

### 刚性需求才释放一半

新浪乐居客户总监王小军则认为,目前成交的二手房,平均户型较小,多数是由首次置业人群购买。“如果说现在在已经过渡到改善型需求为主,那每年留宁的毕业生需求又如何解释?我认为,改善型需求确实是比去年多了,但要说占据主导地位,目前还缺少依据。”刚性需求已释放一部分,但还有一部分未出手。王小军说,“从近期楼市各方的反应

来看,刚性需求顶多释放出50%左右。随着房价近阶段的猛涨,楼市下一阶段的走势更具不确定性。”最近,二手房市场受价格抑制比较明显,网上房地产数据显示,5月上旬成交量同比减少了27%,降幅最大的六合区达55%,其次是鼓楼区降幅为44%,一是由于前一阶段的成交并消化了不少性价比高的房源,另一方面价涨量缩是必然。快报记者 费婕

## 企业看台

### “房屋包卖”颇受欢迎

近期,南京二手房市场火爆,中介业务不断,其中的优秀者更是锋芒毕露。在悦居房产,十多分钟就有好几组客户来咨询。南京悦居房产经纪有限公司负责人蒋经理表示,他们拥有一支高素质、专业化的员工队伍,以平面媒体加网络的销售模式,结合高效率的运作体系,为客户提供优质服务。“公司注重对员工的培训,在提高其业务能力的同时,更注重员工自身修养的提升。近期推出的‘房屋包卖’业务,受到客户的极大欢迎。我们帮房主免费登记房源,免费评估,限时完成交易,从登记到完成房屋交接,专业服务贯穿全过程,尽量做到‘房主拿到全款,买主没有纠纷’。”蒋经理表示,该公司从创立起,就坚持“诚实守信、规范周到”,赢得不少客户的认可。“虽然悦居房产已经在成交率和营业额方面取得良好业绩,但我们依然在不断提升自己,接下来我们会一如既往地努力,适时扩大经营规模,用诚信和专业赢得信赖。”(张玮玲)

# 现金收购 七天包售 馨杰房产 招聘业务精英 20名 高底薪 + 高提成 68687048

|               |  |  |               |  |  |                |  |  |               |  |  |             |  |  |               |  |  |             |  |  |
|---------------|--|--|---------------|--|--|----------------|--|--|---------------|--|--|-------------|--|--|---------------|--|--|-------------|--|--|
| <b>鼓楼区</b>    |  |  | <b>工人新村</b>   |  |  | <b>大地豪庭</b>    |  |  | <b>宇秦园</b>    |  |  | <b>茶南仁园</b> |  |  | <b>万科金色家园</b> |  |  | <b>滨江东苑</b> |  |  |
| <b>典雅居</b>    |  |  | <b>金贸新村</b>   |  |  | <b>东城水岸</b>    |  |  | <b>玉带园</b>    |  |  | <b>仁园烟厂</b> |  |  | <b>万科金色家园</b> |  |  | <b>滨江东苑</b> |  |  |
| <b>戴家巷</b>    |  |  | <b>金川雅苑</b>   |  |  | <b>东城水岸</b>    |  |  | <b>怡馨花园</b>   |  |  | <b>金马郗城</b> |  |  | <b>万科金色家园</b> |  |  | <b>滨江东苑</b> |  |  |
| <b>戴家巷</b>    |  |  | <b>金川雅苑</b>   |  |  | <b>金宝花园</b>    |  |  | <b>蔚蓝星座</b>   |  |  | <b>铂领公寓</b> |  |  | <b>万科金色家园</b> |  |  | <b>滨江东苑</b> |  |  |
| <b>镇江路</b>    |  |  | <b>银城东苑</b>   |  |  | <b>澳丽嘉园</b>    |  |  | <b>九龙雅苑</b>   |  |  | <b>兴达新寓</b> |  |  | <b>滨江东苑</b>   |  |  | <b>滨江西苑</b> |  |  |
| <b>北京西路8号</b> |  |  | <b>鑫宏花园</b>   |  |  | <b>王府花园</b>    |  |  | <b>夫子庙多套</b>  |  |  | <b>怡康新寓</b> |  |  | <b>白云亭</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>君临国际多套</b> |  |  | <b>拉小小学</b>   |  |  | <b>黄埔花园</b>    |  |  | <b>夫子庙多套</b>  |  |  | <b>虹苑新寓</b> |  |  | <b>盐东街</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>长江之家</b>   |  |  | <b>龙江小学</b>   |  |  | <b>现代大厦</b>    |  |  | <b>夫子庙多套</b>  |  |  | <b>虹苑新寓</b> |  |  | <b>热河南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>镇江路</b>    |  |  | <b>龙江广场</b>   |  |  | <b>月牙湖畔</b>    |  |  | <b>建邺区</b>    |  |  | <b>腾达雅苑</b> |  |  | <b>燕江园</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>草场门</b>    |  |  | <b>龙凤花园</b>   |  |  | <b>一中学区房</b>   |  |  | <b>沿河四村</b>   |  |  | <b>腾达雅苑</b> |  |  | <b>四平苑</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>嘉乐村</b>    |  |  | <b>龙江国际</b>   |  |  | <b>鑫园森林海多套</b> |  |  | <b>莫愁东路</b>   |  |  | <b>江南名府</b> |  |  | <b>四平路</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>太古城</b>    |  |  | <b>商会黄金楼</b>  |  |  | <b>西一新村</b>    |  |  | <b>新悦国际</b>   |  |  | <b>云锦美地</b> |  |  | <b>建宁路</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>天福园</b>    |  |  | <b>马台街99年</b> |  |  | <b>秦淮区</b>     |  |  | <b>金虹花园</b>   |  |  | <b>南湖春晓</b> |  |  | <b>多伦路</b>    |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>戴家巷</b>    |  |  | <b>石头城公园旁</b> |  |  | <b>砂库街</b>     |  |  | <b>新百花园</b>   |  |  | <b>南苑思园</b> |  |  | <b>油运小区</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>戴家巷</b>    |  |  | <b>龙江城市假日</b> |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>名仕嘉园</b>   |  |  | <b>爱达花园</b> |  |  | <b>清江花苑</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>三牌楼</b>    |  |  | <b>月光广场多套</b> |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>南湖</b>     |  |  | <b>应天花园</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>三牌楼</b>    |  |  | <b>金陵世纪花园</b> |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>君园</b>     |  |  | <b>应天花园</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>福建路</b>    |  |  | <b>白下区</b>    |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>润花园</b>    |  |  | <b>金虹花园</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>山西路</b>    |  |  | <b>程阁老巷</b>   |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>云河湾</b>    |  |  | <b>西城印象</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>黑龙江路</b>   |  |  | <b>香格里拉</b>   |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>湖西街</b>    |  |  | <b>西堤国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>长江之家</b>   |  |  | <b>环北市场旁</b>  |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>东升村</b>    |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>育才公寓</b>   |  |  | <b>瑞鑫华庭</b>   |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>中华门特价</b>  |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>宁工新寓</b>   |  |  | <b>白下路</b>    |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>来凤小区多套</b> |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>钟富大厦</b>   |  |  | <b>首卫路</b>    |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>小西湖学区房</b> |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>裕华名居</b>   |  |  | <b>新街口</b>    |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>双桥门</b>    |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
| <b>花开四季</b>   |  |  | <b>御水湾</b>    |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>曙光里</b>    |  |  | <b>朗诗国际</b> |  |  | <b>大桥南路</b>   |  |  | <b>其它区</b>  |  |  |
|               |  |  |               |  |  | <b>城市桃园</b>    |  |  | <b>江宁区</b>    |  |  | <b>沿河二村</b> |  |  |               |  |  |             |  |  |