

# 改善型需求者的购房观(一)



洛阳的房地产市场总体起步较晚,2000年房改完成后,商品房才逐渐进入人们视野,经过几年的发展,房价一直没有太大的涨幅,直到2007年才得到改观,涌现出的新建小区有了质的飞跃,人们学会关注商品房的建筑质量、楼体外观、社区

规划等产品的细节和创新。早先购买商品房的(包括自建房小区)的置业者开始不满足当前的居住环境,改善型需求开始萌发。根据精顺研究院对市场监测分析,这部分需求目前已出现占据市场主流的趋势。

改善型购房需求主要是指对目前的居住条件不满意,需要重新购置房产来满足对居住的要求。根据需求的不同性质又可分为两类:一类是目前的居住条件比较差,迫切需求改善居住环境而购房;另一类是收入颇丰,居住品质较高但仍不满足,为追求更高的生活质量而购买新的高品质楼盘。

市场上改善型购房需求的释

放,大致包含三方面的因素:

### 1. 收入增加,购买力旺盛

人们收入稳步提高并出现分化,具备了改善居住条件的物质基础。20世纪六七十年代出生的人已到中年,事业奋斗成功,家庭成员增加,财富不断积累,需要提高住宅品质以及改善周边配套,以使住房与自己目前的身份相匹配,于是产生了大量的改善型购房需求,强劲的购买力助推项目提高品质,提升价格。

### 2. 城市先进规划的引导

洛阳发展日趋现代化,城市版

图不断延展,16公里的滨河景观带建成,大面积新区开发的带动,山水宜居城市形象呼之欲出,公园、绿地随处可见,功能区划、道路设施经纬分明,都市生活品位的提升、生态环境的改善激发了人们升级居住档次的的需求,商品住宅的地段、品质、景观、环境资源成为稀缺背景下的核心价值体现。

### 3. 高品质核心大盘的带动

据精顺市场部收集的资料显示,城中心的高品质大盘总能在市场上受到热捧,在销售单价和推盘量方面将其他中小楼盘甩在身后,这也是改善型需求客户成为购房主力

军的缘故。他们关注诸如容积率、楼间距、抗震系数、外立面材料、车位配比、户型开间、采暖方式、配套设施质量等系列硬性指标,而高品质大盘正好满足了这部分消费者对于高品质、高档次产品的需求,这也促进了本行业产品品质的不断升级。

(未完待续 雷廷涛)



6月19日,备受瞩目的升龙广场A区中央楼王盛大开盘,共推出64平方米~140平方米珍藏房源300余套,选房现场人声鼎沸,销售十分火热。

此次选房按照客户先到先选的原则进行,因此有不少客户都是提前到销售中心门口排队。客户的选房热情不仅是为了满足栖身所需,更是为了升龙广场带给他们的对全新生活理想的向往及生活姿态整体提升的华丽转身。

张红普 摄

## 广州:6月二手楼市成交惨淡

在限购限贷、存款准备金率提高、CPI创新高综合因素的作用之下,6月广州市二手楼市成交继续惨淡。

记者在采访中了解到,二手房产中介门店的客户不断减少,同时也出现盘源减少的情况。

中原地产市场主任黄燕飞表示,在各种利好因素的冲击之下,二手楼市成交平淡已是不争的事实,整体来看,看楼量普遍有所下降,而放售盘源则是这厢充足那厢渴市,情况不尽相同。

市场热求盘以及优质盘紧缺

的情况延续到6月份,据合富置业统计数据显示,6月1日~12日新增放盘量仅为5月上半月的七成左右。

合富置业市场主任梁燕明表示,6月份广州二手住宅市场上成交客源仍以首次置业者居多,受限于资金实力、信贷环境等各方面因素,这批买家的购房目标仍以总价不高的中小户型单位为主,因此,紧凑设计、实用率高的两房或小三房单位,是目前广州二手住宅市场成交的主力。

(据新华网)

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示(三)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备的条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心(住房委员会办公室)五楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期为2011年6月23日-2011年6月29日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
17105	宋鲜姣 李喜军	洛阳杜隆商贸有限公司 洛阳杜隆商贸有限公司	中电阳光新城二期
17106	勾倩倩 张国	洛阳市邮政局 洛阳花之缘文化传播有限公司	中电阳光新城二期
17107	段荟芬 胡富贵	无固定职业 退休	中电阳光新城二期
17108	郭方方	洛阳平乐正骨学校	中电阳光新城二期
17109	刘光华 朱秋社	无固定职业 洛阳重工发电设备有限责任公司	中电阳光新城二期
17110	薛金武 马秋红	洛阳大地红拖拉机有限公司 河南科技大学第二附属医院	中电阳光新城二期
17111	任彦林 王红	洛阳市锦绣园林工程有限公司 退休	中电阳光新城二期
17112	张风钢 高屹斗	洛阳龙新玻璃有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17113	王峰	洛阳赛威软件科技有限公司	中电阳光新城二期
17114	王绍争 黄素苗	洛阳河柴齐耀铸造有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17115	张丹丹 秦延斌	无固定职业 中国石化天然气股份有限公司河南销售分公司	中电阳光新城二期
17116	李煜晓 贾磊	无固定职业 洛阳市水务集团有限公司	中电阳光新城二期
17117	师晓利 李志强	无固定职业 三门峡通利装饰工程有限公司	中电阳光新城二期
17118	刘明辉 姚丽晓	无固定职业 西工区洛北乡卫生院	中电阳光新城二期
17119	时建岐 李英	洛轴保持器有限责任公司 洛轴保持器有限责任公司	中电阳光新城二期
17120	杜玉炜	一拖洛阳工程机械有限公司	中电阳光新城二期
17121	李杏利 牛国峰	无固定职业 五一五工厂	中电阳光新城二期
17122	李朝辉 谢金虎	无固定职业 河南黄金建筑安装公司	中电阳光新城二期
17123	万留芳 宋卫彬	河南省康宝医药有限公司 河南省康宝医药有限公司	中电阳光新城二期
17124	孙焕岐 杜雪峰	洛阳银燕科技有限公司 洛阳永安国际旅行社有限公司	中电阳光新城二期
17125	张军香	退休	中电阳光新城二期
17126	任艳红 卢卫星	无固定职业 洛阳四季文化传播有限公司	中电阳光新城二期
17127	张雪山 曾丽君	洛阳市白马小学 无固定职业	中电阳光新城二期
17128	张建伟 杨艳萍	无固定职业 民生药业有限公司	中电阳光新城二期
17129	刘会丽 高绍峰	无固定职业 河南省东北输变电成套设备有限公司	中电阳光新城二期
17130	吉苗婵 马富海	无固定职业 洛阳双瑞印刷有限公司	中电阳光新城二期
17131	刘念华	洛阳市西工区英才实验小学	中电阳光新城二期
17132	史海江 纪燕飞	洛阳市科技中等专业学校 洛阳市洛龙区安乐镇卫生院	中电阳光新城二期
17133	李旭辉 闫掌星	无固定职业 洛阳车站	中电阳光新城二期
17134	莫鸿林 贾春月	洛阳丰基机械设备有限公司 退休	中电阳光新城二期
17135	权永红	洛阳市孟津县大新机械有限公司	中电阳光新城二期
17136	刘燕平 焦健	洛阳润奥电气有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17137	吴燕 马辉	无固定职业 郑州铁路局济源车务段	中电阳光新城二期
17138	张丽娜	洛阳北重工机械有限公司	中电阳光新城二期
17139	司马兴	洛阳市奕伦物资有限公司	中电阳光新城二期
17140	尚志芹 王争红	无固定职业 洛阳工务段	中电阳光新城二期
17141	商利丹 曹国好	洛阳市洛龙区安乐镇卫生院 洛阳市洛龙区安乐镇卫生院	中电阳光新城二期
17142	王永军	洛阳市老城区邙山二中学	中电阳光新城二期
17143	李培军	洛阳纯诚机电物资有限公司	中电阳光新城二期
17144	侯振华 吕晓黎	洛阳新黄河水泥有限责任公司 洛阳黄河水泥有限责任公司	中电阳光新城二期
17145	张济平 张爱荣	洛阳轴承集团锻造厂 退休	中电阳光新城二期
17146	屈炎鹏 王瑞娟	中铝河南铝业有限公司洛阳冷厂 中铝河南铝业有限公司洛阳冷厂	中电阳光新城二期
17147	张恩利 汪峰	洛阳路桥建设集团第一工程有限公司 洛阳铝业会计师事务所	中电阳光新城二期
17148	许琳娜 赵飞	无固定职业 中钢集团耐火材料有限公司	中电阳光新城二期
17149	张洪波	中铝洛铜	中电阳光新城二期
17150	王明学 薛素琴	洛阳黄河水泥集团(退休) 洛阳黄河水泥集团(退休)	中电阳光新城二期
17151	刘立刚 孙小燕	洛阳秉鑫汽车销售有限公司 洛阳秉鑫汽车销售有限公司	中电阳光新城二期
17152	高飞	洛阳高新开发区隆晟祥百货商行	中电阳光新城二期
17153	孙良满 张群超	退休 无固定职业	中电阳光新城二期
17154	田仲岗 邵记梅	驻洛某部 无固定职业	中电阳光新城二期
17155	李廷森 杨向利	无固定职业 河南大张实业有限公司	中电阳光新城二期
17156	祁幸辉	洛阳市第四十六中	中电阳光新城二期
17157	杨利杰 闫大震	洛阳联智网络科技有限公司 洛阳威图商贸有限公司	中电阳光新城二期
17158	张志刚 李秋玲	无固定职业 洛阳鑫鑫实业有限公司	中电阳光新城二期
17159	刘全刚 吕萧	洛阳市大德宫海滨市场城海管经营部 洛阳市水务集团有限公司	中电阳光新城二期
17160	常金丽 李荣可	洛阳翔锐电子科技有限公司 洛阳顶天商贸有限公司	中电阳光新城二期
17161	史建平 李闯	无固定职业 洛阳红通电器有限公司	中电阳光新城二期
17162	赵永飞	河南建业物业管理有限公司洛阳分公司	中电阳光新城二期
17163	孙红梅 闫国宝	洛阳市韶光工贸有限公司 洛阳誉辉办公家具有限公司	中电阳光新城二期
17164	李艳茹 赵新安	无固定职业 洛阳市西工区派出所	中电阳光新城二期
17165	张玲 秦明杰	洛阳豫煤石油化工有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17166	关利波	洛阳康旺管业责任有限公司	中电阳光新城二期
17167	秦奇	洛阳森林半岛贵宾餐饮管理有限公司	中电阳光新城二期
17168	张玲 王忠欣	洛阳龙新玻璃有限公司 洛阳黄河水泥集团有限公司	中电阳光新城二期
17169	徐永军 陈会利	东方今报洛阳工作站 洛阳中央百货大楼有限公司	中电阳光新城二期
17170	邵普歌 陈斌	洛阳零点广告有限公司 无固定职业	中电阳光新城二期
17171	刘永乐 黄明珠	无固定职业 退休	中电阳光新城二期