

2014

洛阳春季精品房博会

刚需之歌第二首

□记者 霍媛媛

价格太高买不起，距离太远不方便……刚需族，实际上已经成为最为“挑剔”的购房群体。

在业内人士看来，只有那些处于价格洼地、配套设施较全、具有升值空间的区域才有机会被刚需族看上，成为刚需族的置业目的地。

刚需族都去哪儿了

东区滨河板块、新区高铁板块、高新板块、道北板块等，或成大部分刚需族的马年置业目的地

1 2014年刚需族有几大热门置业目的地

近两年最热的刚需置业板块在哪里？今年哪些新板块能突出重围上榜？

“2014年刚需族的热点置业区域应该会集中在东区滨河板块、新区高铁板块、高新板块和道北板块等。”河南旭升辉煌置业有限公司总经理穆跃伟表示，除此之外，经开区和伊滨区也将抢夺一部分刚需资源。

升龙又一城项目营销经理司明说，近两年，以周山板块为代表的高新板块，新区的高铁板块、洛浦湿地公园板块，道北板块和东区的滨河板块等区域，都吸引了很多刚需族安家置业。今年，这些板块仍将保持一定体量的供

应量，加上一些新楼盘入市，势必带动更多刚需族选择在这里购房。

这些热点置业板块似乎都有一个特点——符合购房者“向外”居住的趋势。

业内人士称，城市规模的扩大使得市中心难以承载如此多的人口，于是，楼市往城市的“边缘”发展成为必然选择；生活水平的提高，特别是汽车的普及，使得人们向外居住的愿望更容易实现；城市格局的改变，尤其是商业格局的改变也为人们向外居住提供了更多可能，经过近几年的发展，洛阳已经开始形成多核化的商业格局。

2 价格低而居住品质高 才能成为热点区域

“想知道刚需族置业的热门区域，先得弄清楚他们置业的主要特点。”穆跃伟认为，第一，刚需族对于价格十分敏感，因此合适的价格，是获得刚需族青睐的前提；第二，刚需族对生活配套设施，尤其是交通方面的配套设施要求较高，希望有较高的生活品质；第三，刚需族一般需要二次置业，即有换房需求，因此对区域及项目的升值潜力也存在一定期望。“所以，他们的置业目的地，一定要符合这三个基本条件，‘刚需指数’比较高。”他说。

换句话说，这些刚需族置业的热点区域，与市中

心要有一定距离，房价相比市区更便宜；各项生活配套设施也较完善，尤其是交通很便利；此外，它们最好拥有一些稀缺的自然资源，这样未来升值也有“动力”。

司明表示，刚需族置业最看重的是楼盘的性价比，要求房价比城市核心区域便宜，价格之外，他们也越来越注重房子的居住品质，因此，他们更加信赖品牌开发商开发的楼盘。此外，刚需族买房会考量楼盘自身及其所在区域未来几年的发展空间，因为这与各项生活配套设施的完善程度密切相关。

3 “刚需指数”如何 照着标准验一验就知道

接下来，我们就套用上述标准，来看看上述几大热点置业目的地的“刚需指数”到底如何吧！

据了解，东区滨河板块目前在售楼盘的价格为每平方米5000多元，像地久艳阳天，50余万元即可拥有一套110平方米的紧凑型小三室，刚需族承受起来压力不大；从滨河北路到其他区域，路程也许不算近，但所需时间绝对短，其他的生活配套设施也很完备，生活比较便利；这里与洛浦公园、洛河“零距离”，资源优势非常明显，所以在价格较低的基础之上，留给购房者的升值空间不小。

“从开发商的动向看，具有风向标意义的品牌房企，都在高新板块积极布局，如升龙、路劲等，因此，在这些热点板块中，高新板块在2014年将会有明显崛起的

趋势。毕竟，品牌开发商的进入会带动板块的快速发展。”他说，这里紧挨涧西区、新区，交通便利，配套设施完善，如升龙又一城周边，就有多条公交线路以及丹尼斯、大张量贩等商业配套设施，教育、医疗资源也很丰富，因此，这里也吸引了大量涧西区和周边区域的刚需族；这里聚集了很多高新产业园，有大量的青年人在这里工作，消费潜力巨大……正是因为看到了高新板块的发展前景，升龙集团才选择在这里开发升龙又一城，该项目也是完全按照板块特性量身定制的刚需品质大盘。

用上述标准“检验”建业·龙城、盛世新天地所在的高铁板块和以鼎城·璞园、万众e家等楼盘为代表的道北板块，同样会发现这些板块的“刚需指数”也相对较高。不信，您也试试？