

# 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

“所谓改善性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。

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。不是说只要是大房子都好卖,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>滨江西苑</b>		<b>其它区</b>				
9/11F 107m <sup>2</sup> 112万精装三室全明 68862961	2/7F 70m <sup>2</sup> 55.2万精装双南一北 68862961	4/6F 53m <sup>2</sup> 44.5万精装双南送设 13914721061	1/6F 58.5m <sup>2</sup> 50.5万精装双南送设 85073490	3/7F 193m <sup>2</sup> 193万三南毛坯还含税 68862963	9/30F 30m <sup>2</sup> 55万南精装修地铁口 68862963	2/6F 158m <sup>2</sup> 193万精装全明送全套设施 86617893	1/6F 58m <sup>2</sup> 49.8万双南全明送院子 86617893	4/6F 60.8m <sup>2</sup> 55万双南全明 15850571344	3/4F 48m <sup>2</sup> 39万南精装修全明 1395197474	2/11F 117.5m <sup>2</sup> 129.2万精装修好房 68698847	5/7F 94m <sup>2</sup> 132万精装房南中取静 68698847	2/6F 70m <sup>2</sup> 55万双南一北管气 85073490	4/6F 53.2m <sup>2</sup> 43万精装修全明 68862963	3/6F 78m <sup>2</sup> 74.5万双南精装全明 15850571344	6/7F 74.9m <sup>2</sup> 73.8万双南全明送设 15850571344	1/6F 58.6m <sup>2</sup> 62万南精装修全明 15850571344	3/6F 50m <sup>2</sup> 41.8万精装修双南 68698849			
2/7F 79m <sup>2</sup> 75万精装管气黄金地段 68698848	2/7F 89+27m <sup>2</sup> 100万精装送设房型绝佳 68862963	2/7F 40.5m <sup>2</sup> 38.5万经典单室送设 15850515102	13/15F 122m <sup>2</sup> 155万新空三南边户 68862962	4/7F 94m <sup>2</sup> 133.9万高档小区景观房 86617892	6/6F 56.5m <sup>2</sup> 51万精装修学区 68698846	6/6F 88m <sup>2</sup> 80万四室两厅 13451945508	12/13F 62m <sup>2</sup> 71.8万精装修单身公寓 13451945508	12/31F 156m <sup>2</sup> 205万豪装三房含税 68862962	11/18F 142.5m <sup>2</sup> 164万南空三南通透 68862963	20/25F 107m <sup>2</sup> 105万双南黄金地段抢!! 86617893	7/尖 40m <sup>2</sup> 40万新精装修全明五十中 68698848	1/3F 51.5m <sup>2</sup> 59万双南有院子 68698847	14/28F 52.9+52.9m <sup>2</sup> 88万东南精装修 68687048	6/26F 92m <sup>2</sup> 96万双南精装送车 86617893	1/7 82m <sup>2</sup> 95.2万全明精装学区 68698847	7/22F 56m <sup>2</sup> 58万精装修两房 68862963	16/17F 213+60m <sup>2</sup> 275万豪装六室露台 68862961	20/28 48m <sup>2</sup> 44万全明景观拎包住 68862963		
13/16F 136m <sup>2</sup> 220万三房南全明管气 68698848	2/5F 121+12m <sup>2</sup> 220万豪装未住高档景观房 68698848	19/28F 91.2m <sup>2</sup> 80万简装全明地势佳 68862968	11/12F 171+30m <sup>2</sup> 265万精装四室加露台 68862961	7/18F 148m <sup>2</sup> 185万精装修三房 68862961	2/122F 137m <sup>2</sup> 160万高档景观三房 68862962	19/30F 135m <sup>2</sup> 127万精装三室 68862961	2/6F 152m <sup>2</sup> 181万三南全明环境佳 68698846	2/6F 68m <sup>2</sup> 75万双南精装三室 81623586	2/11F 123m <sup>2</sup> 123万双南新空景观 68862961	19/30 89m <sup>2</sup> 98万精装三房全 68862962	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	3/6F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	
6/11F 128m <sup>2</sup> 140万三南含税高档小区 68862973	13/16F 136m <sup>2</sup> 220万三房南全明管气 68698848	2/5F 121+12m <sup>2</sup> 220万豪装未住高档景观房 68698848	19/28F 91.2m <sup>2</sup> 80万简装全明地势佳 68862968	11/12F 171+30m <sup>2</sup> 265万精装四室加露台 68862961	7/18F 148m <sup>2</sup> 185万精装修三房 68862961	2/122F 137m <sup>2</sup> 160万高档景观三房 68862962	19/30F 135m <sup>2</sup> 127万精装三室 68862961	2/6F 152m <sup>2</sup> 181万三南全明环境佳 68698846	2/6F 68m <sup>2</sup> 75万双南精装三室 81623586	2/11F 123m <sup>2</sup> 123万双南新空景观 68862961	19/30 89m <sup>2</sup> 98万精装三房全 68862962	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	3/6F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586
1/6F 49m <sup>2</sup> 40.8万02年房 2室 68862968	1/25F 62+4m <sup>2</sup> 59万精装修采光日照好 81623586	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/7F 64m <sup>2</sup> 51万南北精装修送设施 86617893	1/7F 65m <sup>2</sup> 61.5万精装修管气院 15m <sup>2</sup> 68862963	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/7F 64m <sup>2</sup> 51万南北精装修送设施 86617893	1/7F 65m <sup>2</sup> 61.5万精装修管气院 15m <sup>2</sup> 68862963	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
7/9F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962	10/11F 120m <sup>2</sup> 119万精装修花园小区 68698849	16/24F 111m <sup>2</sup> 116.5万豪装花园小区 68862961	9/10F 163+60m <sup>2</sup> 139万四南新空可遮阳光 68862961	5/6F 58m <sup>2</sup> 51.5万管气段 68698849	5/6F 47m <sup>2</sup> 51.5万精装修南北学区 68698846	2/6F 86.5m <sup>2</sup> 85万3/1双南一北即住 68862965	9/26F 86.6m <sup>2</sup> 78万双南精装修小区中心 68862965	11/18F 139m <sup>2</sup> 300万精装修全明风光 68862965	4/24F 60m <sup>2</sup> 50.8万商住两用 68862965	4/9F 120.2m <sup>2</sup> 131万三南豪装全明 86617893	5/7F 82.5m <sup>2</sup> 78万双南全明东边户 86617892	15/23F 53.5m <sup>2</sup> 56.7万精装修全明拎包住 68862965	5/6F 48m <sup>2</sup> 44万全明精装管气 86398322	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962	16/20F 83.5m <sup>2</sup> 105万南精装修小区佳 68862973	3/7F 119m <sup>2</sup> 97万双南全明三阳台 68698849	4/10F 58+58m <sup>2</sup> 91万精装修景观湖 81623586	15/18F 45+45m <sup>2</sup> 66万精装修未住佳 68862962
3/4F 43+43m <sup>2</sup> 48万精装修拎包住 68862962																				