

# “养老房”走俏省城二手房市场

房地产调控政策表现出持久性和常态化趋势，各项政策不断深入和细化。严厉政策调控背景下，刚性需求依然是拉动市场成交量的中坚力量。受养老观念改变及生活习惯的影响，近期，老年人成为不少房屋中介的重要客户群体，“养老房”随之成为紧俏房源。



## 老年人成房产中介常客

年近60岁的王教授近期购买了长清大学城附近的一处二手房，王教授认为长清区自然环境好，与学生打了一辈子交道，退休后，还想离学校近一些。据齐鲁楼市不动产相关负责人介绍，近期老年人购房或者为老年人购房的客户有所增多。这部分客户购房目的非常明确，有的甚至直接点名需要哪个小区。楼层低，小区安静，距离菜市场、医院、健身场所较近，尤其是一楼带小院的房源，成为老年人购房时关注的焦点。

齐鲁楼市不动产近期成交数据显示，55岁以上的老年购房客户占成交量的4.7%，而33—45岁的购房者中，又有过半数为老年人购房，综合两种情况，养老房占到了整体成交量的25.7%。其中，齐鲁楼市不动产明湖店、建设路店、伟东新都店等店由于拥有大明湖、舜玉广场、英雄山等热点区域的房源，养老房的成交比例更高。

## 多因素催热老年人住宅消费

齐鲁楼市不动产市场部分分析认为，受传统观念影响，老年人基本都是和子女居住在一起，属于“三代同堂”，有的甚至是“四世同堂”，人们普遍认为这种居住方式既让年轻人尽到孝心，又让老年人享受天伦之乐。然而，近几年，随着社会的发展进步，老年人的养老观念开始有所改变。老年人大多睡眠不好，需要安静环境，而年轻人恰恰都是“夜猫子”，其他生活习惯也大都不一致，几代人住在一起看上去其乐融融，实则需要相互迁就。为此，很多老人改变了自己的观念，决定在子女居住的小区或附近购房，既可以相互照应，又互不影响。

此外，还有一部分老年人一直在农村居住，子女结婚后，这部分老年人进城照顾孙辈，受生活习惯的影响，这部分老年人也不适应子女的生活节奏，喜欢选择一楼带小院的二手房，闲暇之余可以种菜。

## 楼市调控迫使市场细分

齐鲁楼市不动产市场部分分析，目前，房地产调控政策表现出持久性和常态化趋势，各项政策不断深入和细化，但由于城市化进程加快等因素影响，住房的刚性需求依然旺盛，而且是拉动成交量的中坚力量，这种市场形势下，客户必然被进一步细分，客户及客户需求也必然会呈现出多层次性。养老房走俏二手房市场只是客户需求多层次性的表现之一。

除养老房外，婚房购买者、高端住宅购买者、商业用房购买者、50平米及以下小户型购房者等都属于被细分了的“刚需”购房者，他们共同构成了当前的主要购房群体。业内人士进一步表示，基于严厉的楼市调控政策，未来很长一段时间内，“刚性需求”依然是拉动市场成交量的中坚力量。这些被细分了的“刚需”购房者对房屋户型、面积、价位、位置等的需求也各不相同，如何找准客户需求是能否促进楼市成交的关键。

文/赵艳

**新浪二手房网、百度乐居二手房网掀起淘房新潮流**  
 新浪二手房网(<http://jn.esf.sina.com.cn/>)和百度乐居二手房网(<http://esf.baidu.com/jn/>)推行全国唯一的“百度黄金眼”搜索列表。客户在百度搜索框输入“市中二手房”、“历下二手房”、“历城二手房”等名称即可列表展示优质二手房源，将时尚淘房进行到底。

睿置居店 七里堡市场东200米路北 88162779 88162789				洪楼店 洪家楼南路40-3号 88900913			
<b>水屯路单位宿舍</b> 74万 3.1 91平 3/6F 两室朝阳大院传达 刘15169038822	<b>明湖小区</b> 57万 2.1 57平 3/6F 全明户型学区景观房 张15866777880	<b>富翔天地</b> 110万 2.2 97平 10/12F 双气精装地下室 张15866777880	<b>鑫苑国际城市花园</b> 38万 1.1 51平 1/28F 刚交房已下证小区楼 刘15169038822	<b>君逸左岸</b> 30万 1.1 35平 7/18F 南向精装双气小户型 张15866777880	<b>黄台南路金三角</b> 35万 1.1 40平 7/8F 精装双气公寓位置好 张15866777880	<b>山大南路单宿</b> 72万 2.1 70平 免购置税位置佳 刘18765886930	<b>工业北路电力宿舍</b> 52万 2.0 55平 免购置税精装 刘18765886930
<b>花园小区</b> 52万 3.1 60平 4/6F 三室朝阳大院传达 刘15169038822	<b>七里堡北区</b> 85万 1.1 106平 3/6F 全明户型学区景观房 张15866777880	<b>青后小区学区</b> 52万 2.1 50平 3/5F 位置佳学区储藏室 刘15169038822	<b>花园小区五区</b> 53万 2.1 62平 3/6F 精装双气学区地段好 张15866777880	<b>工北幸福苑</b> 73万 1.1 87平 2/7F 明湖景观经典两室 张15866777880	<b>历下大明湖附近</b> 35万 2.0 34平 3/6F 明湖景观经典两室 张15866777880	<b>山大南路单宿</b> 105万 2.2 100平 双气精装户型佳 刘18765886930	<b>洪楼一小学区</b> 51万 1.1 54平 双气精装客厅宿舍 刘18765886930
<b>北园公路局宿舍</b> 62万 2.2 72平 1/6F 小院暖气传达车位 刘15169038822	<b>上海花园</b> 95万 2.2 100平 3/7F 双气精装地下室 张15866777880	<b>百花小区</b> 75万 3.1 85平 1/6F 精装双气三室朝阳 张15866777880	<b>洪楼大润发北侧</b> 85万 3.1 80平 5/6F 精装双气学区小院 刘15169038822	<b>数码港小区</b> 135万 3.1 137平 3/12F 免购置税三室朝阳 张15866777880	<b>清河南化宿舍</b> 39万 3.0 54平 4/6F 小三室户型好价位 刘15169038822	<b>化纤厂宿舍</b> 37.6万 1.1 40平 精装双气储藏室 刘18765886930	<b>山大北路机关房</b> 110万 2.2 105平 精装双气学区 刘18765886930
<b>德馨斋对面北全福</b> 43万 1.1 57平 6/6F 天然气双露台单宿 张15866777880	<b>鑫苑国际城市花园</b> 30万 1.1 38平 9/18F 精装公寓政策不影响 张15866777880	<b>南全福稀缺小户型</b> 38万 2.1 43平 5/5F 两室朝阳楼下小房 张15866777880	<b>电力公司宿舍</b> 62万 2.1 95平 6/6F 双气免购置税单宿 刘15169038822	<b>富翔天地</b> 128万 4.2 190平 5/6F 双气三线露台露台 张15866777880	<b>龙岱花园</b> 93万 2.2 133平 11/12F 双气精装位置好 潘13176440556	<b>化纤厂宿舍</b> 58万 2.1 66平 双气精装送家电 刘18765886930	<b>电力一宿舍</b> 55万 2.1 65平 双气精装免购置税 刘18765886930
<b>洪楼广场南</b> 85万 3.1 80平 1/6F 精装双气带小院 王15215419473	<b>汇科旺园</b> 115万 2.2 115平 双气精装免购置税 王15215419473	<b>汇科旺园</b> 105万 3.2 98平 双气精装三室二厅 刘18765886930	<b>山大北路单位宿舍</b> 63万 2.1 72平 2/5F 中装管道暖气免税 王15215419473	<b>将军路建委宿舍</b> 65万 2.1 96平 3/6F 双气精装免购置税 王15215419473	<b>华信路逸东花园</b> 89万 3.1 92平 4/6F 精装双气地下室 王15215419473		
匡山店 匡山外海西子城市花园南门东邻 85667811 13553188056				鑫苑花园店 工业南路鑫苑国际城市花园66561699 13065009697			
<b>新沙小区</b> 24万 2.2 72平 6/6F 小房精装 王15552872270	<b>泉城花园</b> 45万 1.1 57平 1/12F 双气精装南向 吴15863167199	<b>汇馨祥和苑</b> 27万 1.1 42平 5/7F 双气精装 李15165131705	<b>济齐路宿舍</b> 77万 2.2 110平 4/6F 双气免购置税 李15165131705	<b>重汽彩世界</b> 28万 1室 40平 4/10F 精装公寓 李15165131705	<b>美里新居</b> 56万 2.2 72平 5/7F 双气10平 李15165131705	<b>杨北小区</b> 48万 2.2 1 80平 有证能贷款户型好 石15154112850	<b>南全福小区</b> 58万 2.2 1 82平 免购置税户型地段好 李13864000779
<b>匡山小区</b> 38万 1.1 54平 6/6F 小房免税 吴15863167199	<b>西市场二合里</b> 52万 2.2 80平 6/6F 精装暖气 肖13176000578	<b>老屯铁路宿舍</b> 55万 2.1 71平 5/6F 双气小房精装 邵13668825099	<b>外海西子</b> 76万 2.2 90平 4/6F 精装地下室7平 刘15168821254	<b>经十路西段宿舍</b> 39万 3.1 53平 1/6F 精装未住可贷款 王13011735815	<b>绿地国际花都</b> 57万 2.2 87平 21/25F 新房未住可贷款 王13011735815	<b>鑫苑国际城市花园</b> 56万 1.2 1 61平 主卧客厅朝阳地下室 马18254112075	<b>清河园小区</b> 77万 2.2 1 95平 双气免购置税地下室 张15069132161
<b>普照园小区</b> 42万 3.2 120平 6/7F 天然气地下室14 王15552872270	<b>匡山小区</b> 62.5万 2.2 80平 5/6F 免购置税15平全明 吴15863167199	<b>美里新居</b> 66万 2.2 85平 7/12F 送地下室车位 王13011735815	<b>金色阳光花园</b> 120万 3.2 135平 13/18F 双气18全明户 刘15168821254	<b>南沙小区</b> 42万 2.2 72平 6/6F 免购置税大房 李15165131705	<b>交校路宿舍</b> 67.2万 3.2 102平 6/6F 双气免购置税 吕15254194133	<b>王舍人单位宿舍</b> 59万 2.2 1 82平 天然气大院传达新房 贾15069177723	<b>鑫苑国际城市花园</b> 70万 2.2 1 78平 双气南向 张13026586975
<b>匡山小区</b> 43.6万 2.1 62平 6/6F 小房精装 王15552872270	<b>美里新居</b> 70万 3.2 96平 4/7F 原房地16平 吴15863167199	<b>西苑小区</b> 63万 2.2 82平 1/6F 天然气免税 刘15168821254	<b>外海西子</b> 112万 4.2 153平 5/7F 双气13平 肖13176000578	<b>五龙居苑</b> 48.5万 2.1 74平 6/6F 天然气精装 吕15254194133	<b>金色阳光花园</b> 94万 2.2 116平 1/6F 双气精装送小院 韩15215315720	<b>康桥颐东</b> 88万 2.2 1 96平 送车位地下室 张15069163122	<b>花园小区</b> 56.8万 2.1 1 61平 精装免税 付15866696434
<b>七堡新居</b> 82万 2.2 1 120平 精装双气2002年房 杨18805418628	<b>清河园</b> 85万 3.2 1 114平 天然气免购置税地下室 孙18663721802	<b>丰汇小区</b> 117万 3.2 1 130平 暖气免购置税地下室 孙18663721802	<b>青年居易</b> 40.5万 1.1 1 44平 标准一室过渡好房 付15866696434				
广寓明湖店 黑北路全聚德向东100米路北86980002 86989997				中优高新店 莱茵小镇格调街区37-1-109商铺 88017705			
<b>梁府小区</b> 51.8万 2.1 1 62平 集中供暖两室朝阳 刘18765836669	<b>省商学校宿舍</b> 73万 2.1 1 73平 双气大院传达储藏室 刘18765836669	<b>大明湖单位宿舍</b> 95万 3.1 1 100平 双气三线传达小房 霍15065419327	<b>山大路数码港南</b> 145万 3.2 1 153平 双气三线地下室 霍15065419327	<b>青后小区</b> 45万 1.1 1 42.05平 两室朝阳学区房 刘15054110535	<b>湖畔苑</b> 108万 3.2 1 110平 双气双阳台包税 刘15054110535	<b>高新区沿街商铺</b> 120万-650万 75平-180平 一楼沿街 可贷款 梁13290298227	<b>黄金时代</b> 45万 1.1 52平 4/7F 70年产权精装南向 梁13290298227
<b>梁府小区</b> 45万 2.1 1 90平 天然气两室朝阳大院 刘18765836669	<b>洪楼花园小区</b> 42万 1.1 1 43平 有小院可开门头 刘18765836669	<b>历山路建行宿舍</b> 78万 2.1 1 77平 双气传达小院小房 霍15065419327	<b>历山路单位宿舍</b> 61万 2.1 1 67平 单位宿舍小院15平 霍15065419327	<b>长盛小区</b> 68万 3.1 1 70平 两室朝阳实用房 刘15054110535	<b>青后小区</b> 60万 1.1 1 60平 学区已统计小房 刘15054110535	<b>莱茵小镇</b> 68万 2.2 82平 19/28F 中装可贷款 送车位 梁13290298227	<b>富翔天地</b> 150万 4.2 2 157平 56复式 超大户型包税车库16万 彭13105314441
<b>梁府小区</b> 58万 3.1 1 107平 三室朝阳黄金楼层 刘18765836669	<b>棋盘小区</b> 51万 51平 2.1 精装天然气 张15098836595	<b>山大路单位宿舍</b> 112万 3.2 2 122平 双气三线传达房 霍15065419327	<b>青后小区</b> 55万 50平 2.1 双气传达学区房 张15098836595	<b>历东小区</b> 230万 4.2 2 196平 双气学区地下室独栋 刘15054110535	<b>冻河小区</b> 32万 1.1 40平 经典小户型南北向 张15098836595	<b>沿街位置超好商铺</b> 245万 大开间 75平 1/2F 沿街直接下证免高税 梁13290298227	<b>盛世花城</b> 110万 3.2 1 127平 21/22F 免高税 地下室15平 彭13105314441
<b>海洋渔业厅宿舍</b> 89万 3.1 1 100平 双气大院传达楼层好 刘18765836669	<b>解放桥家乐福</b> 115万 106平 3.2 双气小院3室朝阳 张15098836595	<b>明湖小区</b> 42万 1.1 1 48平 大明湖南全明户型 霍15065419327	<b>水屯路</b> 65万 80平 3.1 小院精装两室朝阳 张15098836595	<b>长盛北</b> 80万 2.1 1 68平 双气小院30大院传达 刘15054110535	<b>和平花园</b> 215万 188平 4.2 精装双气独立车库 张15098836595	<b>燕山新居</b> 86万 3.2 107平 3/11F 经十路奥体对面送地 梁13290298227	<b>莱茵小镇</b> 112万 3.2 2 128平 18/28F 可贷款双气南北通透 崔13969046917
<b>莱茵小镇</b> 112万 2.2 1 86平 10/11F 精装一次付款地下室 崔13969046917	<b>燕山新居</b> 72万 2.2 1 86平 10/11F 精装一次付款地下室 崔13969046917	<b>黄金时代</b> 46万 1.1 52平 4/7F 精装有证可贷款 冉15864535268	<b>莱茵小镇</b> 112万 3.2 2 128平 18/28F 精装首付40万 滕15966063763	<b>鑫苑国际城市花园</b> 35.8万 1.1 48平 4/18F 精装北向可贷款 彭13105314441			