



婚房,实用才是硬道理

专刊记者 冉全金

“五一”不单单是楼市销售的旺季,也是中国恋人们步入婚姻殿堂的旺季。不少新人们都会选择“五一”作为自己披上婚纱带上婚戒的时候,于是婚房也成为大家的关注焦点,等待新人的将是一个浩如烟海的房地产市场。“城市如此之大,新家将安在哪里?”

记者咨询多位地产销售经理了解到,购房者挑选婚房时,主要是在几个最基本的方面做比较。婚房购买者一般会关注地点和时间,地点是在工作半径和生活半径范围内,时间是看自己的婚期入住时间与交房时间是否一致。大多数婚房购买者是首次置业,因此一定要关注与生活贴得很紧密的几个方面,像价格、地段、户型、配套等。至于楼盘的主题、风格、文化等,都可位列其后。

攻略一:小户型

新婚用房的特点是居住人口少,因此不需要太大的空间,面积方面,应以小户型为首选。某项目销售经理戴先生认为,以目前的市场状况,在面临一定还款压力的情况下,婚房面积偏小会是不错的选择。购买小户型时应注意:一是小户型的功能设计,客厅、卧室、餐厅、厨房、卫生间都要设置合理;二要注意密度,一梯多户的小户型不可取,因为楼内的交通会对生活造成影响,也不利于防火防盗;第三要注意,户型小不等于小区配套差,要多考察配套。

攻略二:多功能

精装修成品房会让年轻人节省很多精力,在通常的客户构成中,20岁至35岁的客户比例比较高,这说明婚房购买者比较注重这一点。某项目销售经理孙先生认为,婚房不要面积大,但一定要



资料图

功能实用,一些地产项目在进行户型设计时曾反复斟酌,最终推出不少100平方米的三居室,市场认可度非常高。年轻人喜欢新鲜事物,对产品的要求比较高,比如景观是否优雅,户型是否全明、有没有飘窗、进深多少等等,但最终要看各个房间的设计是否经济实用,室内装修风格是否多样化等等。

攻略三:低总价

记者调查发现,即将新婚的年轻人一般经济基础薄弱,大部分楼盘的婚房置业者,都选择了贷款,很少有一次性交

清全款,因此能承受的总价也不会很高。一地产公司销售总监常经理认为,买婚房首先要考虑自己能承受多少总价、能支付多少首期款、每个月能拿出多少钱还贷,毕竟消费能力是一切的基础。

常经理还建议,年轻人在购置婚房时不必考虑教育配套,因为随着事业的成功,结婚三五年后可以再换房。也建议年轻人选择低总价的婚房,“现在年轻人收入不高,积蓄也不多,但他们却不会为这些原因降低对房子品质的要求,我们发现年轻人更喜欢单价高品质的房子,但会通过买小面积房来控制总价。”

攻略四:优地段

大部分业内人士都认为买婚房应首选地段,毕竟,居住在自己熟悉的区域,能够工作方便、生活轻松、业余时间丰富自由,对于婚房,地段、户型、价格、交通、开发商品牌、配套等问题,其实都是消费者关心的,只不过分轻重缓急而已,买婚房一定要先选好位置。

一要买熟悉的区域,为的是生活方便;二要买离工作地点近的区域,为的是工作方便;三要买离父母家近的区域,为的是方便互相照顾;四要买未来潜力区域,为的是房屋保值升值。

2014年一季度中国房地产市场概述

受去年高基数因素影响,一季度全国商品房销售面积和销售额同比增速止升转降。

2014年一季度,全国商品房销售面积为2亿平方米,同比下降3.8%,销售额为1.3万亿元,同比下降5.2%。其中,住宅销售面积为1.8亿平方米,同比下降5.7%,销售额1.1万亿元,同比下降7.7%。受去年高基数因素影响,一季度全国商品房及住宅销售增速同比均出现下降,但绝对水平仍处历史同期较高水平。

值得关注的是,在商品房整体同比下降的局面下,商业用房一季度却逆势增长,销售面积同比增长6.0%,销售额同比增长7.9%。

开发投资总体平稳

2014年一季度,全国商品房开发投资额为15339亿元,同比增长16.8%,增速比2014年1-2月回落2.5个百分点。其中,住宅开发投资额为10530亿元,同比增长16.8%,增速回落1.6个百分点,占房地产开发投资的比重为68.7%。

一季度商办用房投资占房地产开发投资比重为20%,投资同比增速在20-25%左右,虽较2013年年末回落明显,但仍快于整体市场。待售面积持续高位,市场预期影响新开工面积同比大幅下降。

新增供应

为近五年同期最高

2014年一季度,20个代表城市住宅月均新批上市907万平方米,为近五年同期的最高水平,较2012年同期相比增长32%;同比增速来看,由于去年一季度898万平方米的高基数,本季度同比增速大幅减缓至1%,较去年同期下降30个百分点。单月来看,受传统淡季企业推盘放缓影响,前两个月新增供应量明显回落,1-2月代表城市月均新批上市面积为739万平方米,较去年同期小幅增长1.6%。

3月部分企业加快推盘,代表城市供应量增加至1244万平方米,为近年来同期最高水平,同比小幅增长0.4%。

一季度100个城市均价涨幅持续收窄

根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示,2014年3月百城均价为11002元/平方米,自2012年6月止跌后连续22个月环比上涨。

但从2013年11月开始,百城均价涨幅持续收窄,今年一季度累计涨幅1.56%,较2013年四季度收窄1.09个百分点。同比来看,百城住宅均价虽连续16个月上涨,但涨幅自去年12月亦出现持续收窄趋势。

教你一招

购房时别忘了看“五证两书”

购房者在购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”、“二书”,这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》、《商品房销售(预售)许可证》。“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

“五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》,两者表明所购房屋属合法交易范畴。《商品房销售(预售)许可证》的预售范围为本项目可销售楼盘,购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。

“二书”可以作为商品房买卖合同的补充约定,并且是房地产开发企业在商品房交付使用时,向购房人提供的对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。



婚房:只买对的,不买贵的

专刊记者 侯博议

每一对准备结婚的新人都值得恭喜,只是要开始新的生活,新家安在哪儿,要多大面积,能有多少钱买新房,诸如此类的问题会给很多准备结婚的新人带来“甜蜜的烦恼”。

开发区的小徐就遇到了这样的“烦恼”,婚期早已订下,但婚房却迟迟没有选好。小徐和女朋友都工作在芝罘区,本应该在芝罘区买一套属于自己的婚房,但因为芝罘区是市中心,教育资源、医疗资源、商业配套资源都非常齐全,所以房价也一直很高。对于小徐这样的年轻人来说,在芝罘区买一套心仪的房子,经济压力实在太大了。

慎买纯小户型社区的房子

其实像小徐这样新人还有很多,针对婚房需求特点,记者再从置业顾问口中了解到:小两口在选择小户型的时候,最好挑大、小户型都有的社区,尽量不要选择全部都是小户型的社区。这是因为当整个社区都设计成小户型时,容易造成人均占有社区资源的不合理性:上下班的时候电梯超载,供水供电过于集中等一些问

题。相比其他的小户型,80平方米左右的“小两居”显得更为“黄金”,因为这种户型不大也不小,而且品质上符合现代年轻人的感官享受和居住需求。即使是自住型购买者,在若干

年后搬离小户型,他们购买的小户型还能作为投资产品。此外,建议在购买小户型时一定要选户型最好是明厨明卫,且房间内的透气性一定要好。

贷款要做好预算

一般来讲,婚房需求群体的年龄多为年轻人,大部分人收入普遍不高,积蓄也相对较少,往往需要父母支援并且贷款才能买房。需要注意的是,除了买房的首付款外,婚房需求群体还需要支付接下来的装修、结婚费用等。

因此在购房时一定要根据自己的经济情况作好预算,切忌盲目选择。建议年轻人在选择按揭贷款时,每月月供额度最好不要超过家庭

月收入的30%,否则将会影响生活质量。

先定地段再选户型

关于购买一室和两室,即是关于使用功能和购房成本的平衡。买一室虽然便宜,但有了孩子以后很不方便,早晚要换房;而要想买便宜一点的两室,就要牺牲一定的便利性。

对此,业内人士建议,地段首先关系到实际居住的便利度,而对新婚夫妇来说,还关系到以后孩子的人学问题,其次关系到房屋的抗跌性。所以说,在自身经济条件允许的情况下,最好在选定置业区域后,再根据手头资金去找合适的房源,看看自己能买多大的房子。

