

婚房成刚性需求主力军

专刊见习记者 夏超 实习生 鄢冬

从年初至今,中央各种政策、调控、行动不断。与此同时,青岛、济南等出台限制外地人购房政策遏制炒房,刚需购房者的话语权明显增加。业内人士分析表示,对于烟台而言,婚房等刚性需求产品近期不会有大的价格波动,该出手时就出手。

适婚青年占刚需六成

一直以来,出于结婚目的的置业都是房地产市场的重要组成部分,是很难被压制的刚性消费需求,正所谓“要结婚,先买房”。婚房属于刚性需求的一个大的组成部分。虽然年轻人买房的道路困难重重,但大部分“80后”都渴望能够拥有一套属于自己的房子。2月22日,记者在采访中发现约有六成购房者表示购房目的是为了结婚。

情人节后看房忙

数据显示,仅情人节一天

烟台就有1280余对新人扎堆领证。虽然调控政策不断,出于结婚目的的置业热情却未见减弱,即便郊区的项目也受到欢迎。香榭小镇的置业顾问告诉记者,他们项目大多数购房者都是年轻人,为了结婚而购买的,仅2月19日一天该置业顾问就售出四套房。

经过房地产市场的长期验证,婚房市场被证明是房地产产品中最具市场潜力、也最能抵御开发风险的房地产产品。婚房的需求已经被业内认为是房地产市场中层基础性、支柱性的市场力量。这种支柱力量在新政后的房

地产市场态势下,再次被印证。开发商选择小户型,商业区,个性化的噱头来吸引婚房的购买者。

在西山华庭的销售现场,记者看到购房的多半是成双结对的年轻人。王先生和女朋友正是其中的一对。王先生在芝罘区上班,计划明年后年结婚,但房子始终是个问题,最后把婚房选择在了西山华庭。“小户型,交通便利,价格在市中心也相对合理”王先生如是说。

“婚房”主题楼盘屡见不鲜

市场巨大的市场需求就意味着市场的前景,精明的开

发商早把目光投向以刚需为特点的婚房市场。一时间,婚房成为楼市营销的重要主题,婚房产品在房地产市场的中流砥柱作用已经初现端倪。

从2010年起,有的开发商就开始向婚房产品倾斜,项目所在区域处于城区到近郊交通沿线,具备打造婚房产品的区位条件和资源优势。市场上陆续出现的以婚房概念包装的项目也不在少数,例如只楚路西段的玺萌橘洲、南郊片区的通世新城、机场路与魁玉路交汇处的天伦嘉园等。业内人士表示,婚房产品将成为新政后市场主流。

婚房选择多注重性价比

专刊见习记者 夏超 实习生 鄢冬 平媛

互动 适婚人群 大出镜

年轻人对于婚房的考量主要是在交通便捷度以及是否方便孩子上学等几个方面。选择婚房时也会适当考虑以后是否会升值,考虑房子的实用度,毕竟买房子更多的是为了自己居住。谈到房子,大多语气中透露着甜蜜。



出镜人物:
梁化俐 27岁 栖霞市观里镇办公室科员

小白领买婚房 物业很重要

他们在高中是同班同学,大学分散两地。爱情的种子在高中没有萌芽,却在大学这块肥沃的土地上开了花。大学毕业后男友被分到了烟台工作,梁化俐也夫唱妇随地来到烟台。

2009年他们采用了分期

付款的方式在上海滩花园买了套60平方米的房子。梁女士对记者说:“当时看了许多房源,但最终敲定了位于莱山区的上海滩花园。主要是考虑到这个社区的物业是大华物业,在全国知名度较高。而且它的位置也离我老公上班的地方比较近。另一个很重要的原因就是上海滩花园

承诺以后将在社区内建幼儿园,小学,初中等学校,这样以后孩子上学就方便了。”

记者点评:

在新政的“严打”之下,少了投资客和投机房虫的搅局,房价也变得不那么疯狂,情侣们可以像逛商场一样挑选房源,甚至还可以“砍砍价”,要个一年物业费什么的。



出镜人物:
张玉 25岁 青岛某平面设计公司 刘杰 27岁 印刷公司

远郊低价新盘 受外地人热捧

两人在柏林春天购买了一套71平方米的小户型婚房作为婚房,位置在黄务朱家疃。“我们是买婚房,就我们小两口住,又是首次置业,所以选择了小

户型。这套房子价格上我们能接受,交通也还算可以,户型也都感觉还不错,以后决定在烟台定居了。”张玉说,“买房子跟买菜在本质上是一样的,都是挑来挑去的。只是看你的承受范围有多少。当然了,买菜不会

像买房那么纠结。”

记者点评:

对于首次置业的80后小夫妻,小户型一直倍受青睐,主要考虑到现实的物质条件,有的时候也是为二次置业做铺垫,先用小户型做过渡。



出镜人物:
于杰 27岁 烟台中切石油公司 于子佳 30岁 公务员

独立女性自备婚房

于女士在位于鲁东大学附近的富顺苑购买一套80平米的新房,打算下半年结婚用,于女士说丈夫在单位团购了一套大户型的房子,不过要2012年才能交房,而富

顺苑的房子可以用来做婚房过渡一下,等团购的房子交房再考虑把富顺苑的房子租出去,做为投资所用。于女士说看重富顺苑的房子主要是看重了交通,富顺苑的交通对于他们上班来说很便利。

自己选择带房嫁人,也是为婚后生活中找个保证。

记者点评:

居住和投资就像两根管子,接口处通用。新婚姻法之后,不少新娘选择了带房嫁人,换一种角度说刚性需求的人群扩大了。

支招>> 婚房只选对的 不选贵的

对于新婚人士来说,首次置业是很重要的。而很多人却又因为是首次置业,经验不足,难免会做出不合适的决定,因此针对新婚人士购置婚房过程中考虑的因素,业内人士建议:

量力而为切勿求大

首先,新婚人士购置婚房要量力而为。“待婚族”的年龄一般26~32岁居多,大多数人需借用父母的积蓄,以及向银行申请大笔贷款,才能圆首次购房梦。这种情况下,应首选小两房,切勿“好大”,一味将100平方米以上的大单位作为首选。

其次,要量地段而为。很多“待婚族”是写字楼上班族,故也会先人为主地把中心

区域作为首选地段。但中心区域很多板块楼价已超出多数“待婚族”的承受范围。因而,可将眼光再放远一些,有公交线路集中覆盖的外围板块,都可作待选地段。

再次,选购婚房时也要量朝向而为。“待婚族”对朝向的要求不应太过于执着,应根据具体的物业朝向所能面对的景观一同作为参考指标。

二手房也是不错的选择

此外,也要量新旧而为。“待婚族”若受父母意见的影响,可能会先将一手房作为其婚房的首选对象,而对有一定楼龄的二手房“不屑一顾”。但就目前的市况看,一手房多具有面积偏大、总价

偏高的特征,肯定超出多数“待婚族”的预算。因此建议各位能在看房过程中,将同一地段的一二手房都作为候选对象,经过多项指标的逐一对比,才作出决策。

最后,在购置婚房的时候,要考虑到后期孩子的教育问题。新婚夫妇在结婚的前几年可能不会要孩子,但是早点考虑小孩子的入学问题还是很重要的。如果经济能力允许,选择房子可以在合适的幼儿园、小学、中学和大学附近找合适的房源。虽然这部分区域周边的房价可能会比较贵,但是相比在孩子出生之后,上学问题的难度会大大降低。所以购房者应该综合考虑各种因素,再决定购买一套适合自己的婚房。

平媛 整理

每周星盘

领海公馆



本期明星楼盘领海公馆位于风光旖旎的车平区,项目一期房源多为5+1和6+1多层花园住宅,拥有80至120平方米十余款户型。典雅浪漫的八角窗,尽收园中美景的双向阳台,宽大舒适的卫生间,百花争艳的私家花园,大气高雅的挑空大厅,构成了领海公馆的魅力所在。

据了解,项目由烟台御基置业开发,以领海公馆为中心,周边分布着三级甲等医院、重点中、小学、中心商业区、国家级旅游区。项目斥巨资打造数万平米综合商业区,并配备社区幼儿园和国际化的社区会所,融入城市生活大配套体系。目前项目开工在即,实景体验区现已正式开放。

平媛

经典婚房户型赏析

凤凰山庄



除了拥有优越的山水资源,齐全的配套设施外,凤凰山庄项目内所有户型均南北通透,户户向阳。近期新推楼座6号楼主打户型为87平方米舒适两房,户型方正南北通透,大开间,小进深,宽阔阳台,阳光明媚,观山赏湖惬意自然,超宽起居室与餐厅纵贯一线,尊享生活舒适便捷。

丰国