



以安居之美定义生活



刚需群体搅热了楼市的温度，急着买房结婚的首次置业刚需客户占主流，户型方正、紧凑的房子顺理成章成了他们首选的户型，开发商们也在顺应市场潮流，主打中小户型迎合刚需。但从某种意义上来说，楼市是否真正回暖，并不仅是刚性需求的释放，更重要的还在于中高端客户的信心恢复，高端客户群体的选择将在一定程度上决定楼市未来的信心方向。

刚需受捧房型 户型小功能全

27岁的小王年后一直筹划着买房的事，因为今年下半年打算结婚，而女朋友家一直催着买房。因为双方的积蓄加起来并不多，首付必须控制在20万以内。

考虑到婚后父母、亲朋好友来访的便利性，以及孩子出生后的住房需求，选择一套户型实用、功能丰富的房子是一个很重要的问题，好在如今市场上的房子户型设计都有很大的改进。

“在总价能够接受的前提下，小一点的三室是最合适的。”小王说，最好是两室改三室，有一个房间改成书房，书房兼未来孩子的卧室，两个卧室一个父母住，另一个自己和老婆住，这正是当下结婚一族的普遍需求。

刚需首付 20万左右可承受

楼市调控政策下，刚需购房者是支撑市场的主力军。年轻人多数经济实力有限，大部分会选择贷款购房，首付一般在20万左右，贷款30万-45万之间。

但很多年轻人结婚时，一般处于事业发展期，没有较大的资金储备。如果每月还款额过高，在遇到突发事件时，很难周转，所以一般来说，首次置业的购房者会选择20年贷款期限，一方面可以缓解还贷压力，保证生活质量；另一方面，如果工作顺利，还可以提前还贷。按照一般标准，每月还贷额最好控制在月收入的50%以内。

随着楼市调控政策的不断深入，购房者日趋理性，济宁楼市的销售情况呈现“冷热不均”状态，品牌开发商项目、低总价低首付楼盘项目更加受到市场青睐。

业内人士分析，现在100平方米以上的大户型房子卖得不是很好，普遍都是中小户型走量快些，在二套房贷不放松的情况下，这也是未来的一个趋势，所以预计大户型的价格还将面临一轮结构性调整。如果现在刚需想买房，100平方米以下的房子只要价格合适都可以买。

地段、配套、物业一个都不能少

结婚买房是大事，一定要多对比，首先根据自己的经济实力来划定房屋总价区间，然后再选择地段，最后对比房屋价格、配套、交通。上班族需要考虑交通问题，最好是有公交车直达，或者未来有地铁的楼盘，这种楼盘物业升值快，也能节省时间，尤其是在堵车日益严峻的长沙，日后地铁开通了出行会方便很多，但自住房不要离马路太近，否则噪音太大，会给生活造成一定影响。

另外还要考虑周边生活配套。婚房肯定是自住，楼盘周边配套最好是成熟点，购物要方便，如果没有大型生活配套，则要特别考察周边是否有便利店、菜场和银行等基础性的商业配套设施。柴米油盐酱醋茶都是日常需要的，如果连个超市都没有，生活会很不便。如果小区目前没有这些配套，就留意下规划，日后是否有商业配套。

中高端住宅或称市场方向

刚需群体中，不少人会忽略小区的物业管理，但小区物管关系到后期住得是否安全舒适，所以是很重要的。“考虑到结婚后过几年可能要孩子，附近最好有好一点的小学。”小李的置业要求代表了很多年轻购房者的心态，但业内人士建议，这个不是目前最紧迫的问题，很多地理位置好的楼盘也没有好学校，不可兼得时，这个问题可待日后再考虑。

从某种意义上来说，楼市是否真正回暖，并不仅是刚性需求的释放，更重要的还在于中高端客户的信心恢复。高端客户群体的选择将在一定程度上决定楼市未来的信心方向。中高端客户往往不仅满足于一些物理条件，更注重的是全方位居住心理需求、更深层次的生活形态。这种需求的变革，带来的则是住宅产业的进化。这或许带来高端市场的格局变化，品质性高端住宅有可能成为未来市场的主流。

紧凑型户型受刚需青睐 品质性住宅或成市场主流

刚需释放 构筑幸福

伊宁