

要结婚了,婚房问题立马成了摆在眼前首先要面对的现实问题。作为刚性需求的主流客群,“80后”和“90后”待婚族的婚房选择一直是个难点,年轻人无论是经验还是经济都比较匮乏,如何选择一套合适的婚房很重要。

目前,业界对“刚需”有这样四种分类:以结婚为需求的“婚房刚需”,以家庭为单位的“改善型刚需”,以首次置业者为代表的“纯刚需”和以“领完毕业证再拿房产证”为目标的90后购房大军。这四大“刚需族”组成了一支强大的买房大军,在“刚需族”中扮演重要力量的“80后”和“90后”们更是主角中的主角。婚房则是他们的主要购房目标。

面对宏观调控下的楼市,结婚族们犹豫不决。是马上买一套房子作为婚房,还是等价格回落后再买?是买一个暂时过渡的?还是买个一步到位的?婚房这些如此难的选择,不亚于选个爱人。下定决心购买婚房后,接下来就是如何去选择一套

合适的婚房了。

现在新人购房预算一般都会控制在40万元至80万元之间,而且绝大部分选择贷款购房。但很多新人没有较大的资金储备,并且在支付首付款之后往往还需要支付婚房设计、婚房装修、结婚等费用。所以新人们应根据自身情况尽量选择贷款年限较长的类型,一方面缓解自身的还贷压力,保证婚后的生活质量;另一方面,如果事业发展顺利,还可以提前还贷。建议新人们每月还贷数额最好控制在两人总收入的50%以内,30%左右最为合适。

部分新人会考虑到有孩子后的住房需求,首次购房就买三房,面积大的房型。这种做法,看似目光长

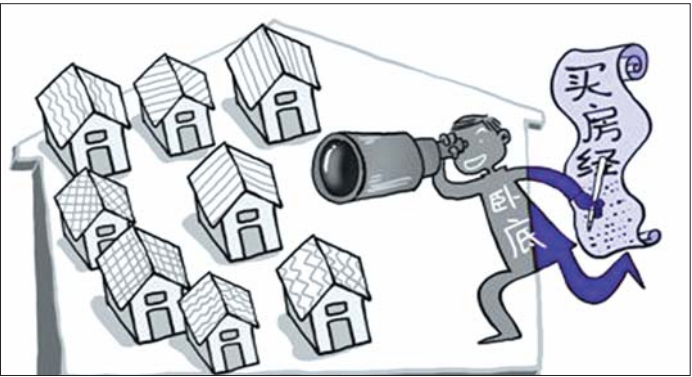
远,但往往会造成空间浪费、贷款压力大、生活质量下降等问题。因此新人首次购房还是应该根据自身经济能力及实际需求来选择,不要求大求全,一步到位,两房相对比较实用。

交通方面应兼顾双方上班时间成本、交通费用成本,同时适当考虑就近照顾父母。公交便捷处或是有轨道交通的地点应该是新人们考虑的重点。生活配套设施方面则周边有大卖场的小区是比较理想的。

婚房的选择不仅应满足当下的住房需求,还要考虑到房屋的保值性和增值性,所购房屋未来是否具备一定的区域升值潜力,这对于几年之后新人在积累更多

经济储备后,如想换房,到时也可以更高的价格再出售,进而缓解第二次购房的资金压力。还有不少人认为,如果以租房来作为婚房前的过渡,也不失为一个好方法。

一般情况下,婚房主要是以低总价的刚需户型为主。不过,也有业内人士认为,随着市场的变化,婚房市场也在面临重新划分,婚房既可以是刚需户型,也可以是改善性房源。对于外地置业的这部分人来说,以刚性需求为主,而本地的年轻人多是家庭已经有一套或多套住房,购买婚房是属于改善性需求。因此,从这个角度上讲,传统意义上的婚房市场有了更广泛的定义。



求,首次购婚房往往喜欢买房间多、面积大的房型。这样的操作,虽然看似目光长远,但是入住后往往会造成空间浪费,同时存在贷款压力大等负面影响。新人首次购房还是应当根据自己目前的情况进行选购,不应求大求全,一步到位。一般而言,两房的房型相对比较实用,且不容易造成空间浪费。同样,根据自身经济以及实际需求,选择面积适中的房型,才是明智之举。等过几年有了一定的经济基础后,还可以置换新的房屋。不打算丁克的准婚族最好选择紧凑的两房,为小宝宝留下

足够的空间。要提醒大家的是,宝宝的房间一定要大于9平方米,方便将来月嫂、父母就近照顾宝宝。

要素六:停车位

重要度:★★★
假如年轻人有一定经济实力,买完房子资金还有一定富余,同时工作进展又比较乐观的话,就可以提前考虑购买车位的问题。对于这样的购房者而言,拥有私家车并不是一件遥远的事,而目前车位价位走高是一种趋势,可以预先做一个准备。

结婚高峰来临,婚房购买细思量

烟台当地人:

结婚总得有套房子

□专刊记者 夏超

伴随着各种各样的优惠政策,各大楼盘营销中心吸引了众多置业者前来咨询。记者在几家楼盘的售楼处看到,前来咨询的置业者,年龄一般在25-40岁。年龄上相差大,经济条件不同,考虑问题的角度不同,置业的方式、想法也有很大区别。为此,记者采访了几位置业者,听听他们的购房心声。

记者在走访时碰到老家莱阳的杨先生,他已经在烟台工作三年多了,此前一直是租房住。和女朋友谈了几年恋爱,今年年初,双方家长也催着他们结婚,于是,买房就成了刻不容缓的事情。杨先生终于下决心在桦林·颐和苑买一套房子作为婚房。3月份,这对小情侣正式踏上了艰苦的看房之旅。“没办法啊,要结婚了总得有套房子。钱是双方父母出的,自

己来还月供。”

60多万元的总价,双方父母帮了20万元,再加上两人自己的积蓄,付掉了5成首付,剩下的房款办了9年的按揭。“对目前生活的影响是一方面,更重要的是对未来预期的担忧。每个月要按揭2000多元,还要支付平时的生活费和积攒装修得钱。刚刚步入“房奴”生活,杨先生觉得压力特别大。“本来想换个电脑的,一想到每天一睁眼就欠着银行几百元钱,就舍不得下手了。”

“去年来我们这买房子的,大约有10%是外地人。”置业顾问小李告诉记者,绝大部分都是用来自住的,而且一多半人是用作婚房。“这些小青年大部分都是贷款买房,多是由父母出首付,小两口自己还月供。他们比较青睐80-100平方米左右的小两居,而且强调房子必须朝南,这类房源也比较抢手。”

白领一族:

买婚房应早打算

□专刊记者 代云宁

在购房消费者中,置办婚房的年轻白领一族占很大部分,更有些年轻人婚期已定,房子还没有着落,购房成为他们迫在眉睫的婚前事宜。买房子对于普通年轻人并不是一件小事,因此选择什么样的房子能够早日入住以及房子怎样装修等问题,成为白领一族头疼的事情。

记者在售楼处遇到车先生及他的女朋友,两人正在咨询楼盘信息。经了解,车先生和他女朋友年纪都不小了,虽然认识时间不长,但是两人志同道合,已有认明年春天结婚的打算。“我们两人都是烟台人,我现在在开发区租房住,女朋友住在家里,因为两人年纪都不小了,真不希望结婚后还租房子住。眼下我们最大的愿望就是结婚时能住进我们自己的小窝。”车先生跟记者说,想想挺后悔的,没早点把婚房买了,现在真有些不知所措,如果买期房,最早也是今年年底或者明

年年初交房,对于他们来说时间上肯定来不及;如果买现房,首先价格上负担要重,其次选择空间很小。

“眼下能买房成婚前最重要的事,我们两人都是公司职员,经过多年打拼,买套刚需房经济上还是可以接受,现在主要是在交房时间上发了愁,也看过一些二手房,都不是很喜欢,自己的第一套房子还是想买新房。”车先生继续说道,现在烟台楼市的大环境比较好,他们准备4月底就出手,还是以现房为主,这样小两口心里都踏实,也不怕延误了婚期。

当记者问起新房的装修问题时,车先生笑着说道:“这个问题我们也在考虑,其实原来挺喜欢精装修,既节省了时间又不耽误我们两人的工作,省时省力,但是看了一圈发现,精装修在价位方面相对毛坯房高了很多,而且质量方面也不放心,如果能直接买现房,我们还是准备自己找人装修,辛苦一些也高兴。”

外来人口:

购婚房量力而行

□专刊记者 孙立立

2004年,张雪(化名)从老家来烟台上大学,大学毕业后留在了烟台,2008年毕业后终于在烟台找了一份不错的工作,然后跟同学挤在大学附近的一间小房子里,每个月300元的房租,不含水电。工资待遇一般,最初月薪是底薪600元加提成,前提是基本早上6点起床,倒腾两班公交车才能到达。张雪说:“那时候年轻,想着能找着份工作不错了,不怕辛苦,有个能住的地方就行,环境无所谓,买房子的事儿连想都不敢想。”

每天穿梭在烟台的大街小巷,看着沿途的房地产广告屏,只能“望房兴叹”,一心想着在这座城市靠自己的努力,买下属于自己的套房子。可是,这几年看着烟台的房价从三四千上涨到八千多,张雪实在是心有余而力不足。“我觉得现在的房价突

然之间变得让我不能接受了。光一套房子的首付,普通家庭都得东拼西凑的,现在我对房子的要求不高,只需要性价比合适的就行,我也不着急住,期房就可以,价格也能低一些。”张雪无奈地说道。

结婚之后总不能一直租房子住,后来,张雪也成为购房大军中的一员,趁着工作空闲的时候,没事自己到处溜达着看房,也随着各个看房团集中看房。“看了很多房子,不是不满意地段就是不满意价格。”当记者问到她看过哪些楼盘时,张雪想了想说:“莱山区跟芝罘区市中心我是不能考虑了,只能从其他区域或者郊区考虑一套,买完房还要装修,也需要一笔钱。这几年工作的主要目的都是为了攒下买房子的首付,但存款永远都不够,总想着多攒一段时间就能买了,但房价越来越高。”

90后:

首付还是靠父母帮



□专刊记者 路艳

刚刚步入大学校门,同学三五成群畅谈人生的那一幕还在眼前异常清晰,一转眼马上就要毕业,开始人生下一段新的旅程。

记者采访了烟台大学大四学生小张,当被问及毕业后有什么打算?如果留在烟台会不会毕业后就买房,他说道:“毕业之后,我准备留在烟台生活,和女朋友在这里奋斗。我们在大学相恋很珍惜这份感情,共同的奋斗目标使我们决定留在烟台安家。大学毕业了,接下来要用自己的能力面对毕业后的生活。买房对我们这些刚拿到毕业证的大学生而言是一件遥远的事,现在先租个便宜点的房子,在这个城市站住脚。买房子结婚还是需要父母帮忙。”

在公务员考场外,一位考生接受记者采访时说道:“留在烟台先有一份稳定的工作,所以我为考公务员准备了好长时间。大学期

间功夫都用在了考证,提高社会实践上。刚拿到毕业证,找一份稳定的工作对我而言才是最重要的,至于买房子,已经和父母商量好了,他们答应帮我交首付,将来自己慢慢还贷。”

走在曲径通幽的林荫小道上,看到背着书包从图书馆出来的学生,一位学生告诉记者:“房子父母已经给我准备好了,这个问题我自己不用再考虑了。虽然本科毕业了,可是现的社会环境竞争激烈,学历是必不可少的敲门砖,所以我决定继续深造,接下来考研或者出国读个研究生,为自己将来步入社会做好充分的准备。”

在和90后聊置业的过程中,记者发现他们,无论是在思想观念还是在生活观念上都越来越成熟。面对现实生活的选择和取舍多了几分理性,也希望他们拿到毕业证后,都能在社会上找到适合自己的工作,早些拿到属于自己的房产证

相关链接

婚房「购房经」

要素一:未来预测

重要度:★★★★★

当形单影孤变成双宿双飞,购房置业也就成了两个人的事,而未来短期或长期内可能会遇到的一些事,将直接影响你的购房决策和生活状态。购房前不妨做一下自我预测,了解自己在这段时间里,可能会有什么样的事发生?以此决定自己该买什么样、买多大的婚房:

①生子;②养育,教育孩子;③事业发展;④“充电”;⑤职业变化;⑥照顾老人等。

要素二:商业配套

重要度:★★★★★

开门七件事,柴、米、油、盐、酱、醋、茶,缺少任何一样都会使生活受到一些影响。一般来说,小区周边有卖场是比较理想的,不仅可以解决生活用品的一站式购买,而且可以降低不少生活成本。但是,如果周边没有大型的卖场,则要特别考察婚房小区周边是否有便利店、菜场、银行和饭店等一些基础的商业配套设施。

要素三:交通状况

重要度:★★★★★

港城优质婚房推介



泰然名居

项目位置:芝罘区环山路73号(新闻中心东邻)
优惠政策:全款98折,按揭99折,赠送装修基金,最高优惠5.3万元。
销售电话:0535—6223999



双涛苑

项目位置:牟平区新城大街与西关路交汇处(国土资源局对面)
优惠政策:总房款优惠3万元,最低4290元/平方米,80-140平方米南北通透户型,89平方米纯南向两居最热销,现房销售,预计将于2013年年底全盘交房入住。
销售电话:0535-4793333 4796666



慢城宁海

项目位置:牟平区平安河东500米
优惠政策:慢城宁海一期房源均价5480元/平方米,房源剩余10套左右,只剩30-32层,首付2万即可入住。二期2、3、7、8、9号楼精装修均价每平方米5280元。
销售电话:0535—4702888



福地隆城

项目位置:莱山区观海路与科技大道交汇处东300米
优惠政策:94-142平方米通透三居典藏推出,270度无敌观海视野,不分楼层一口价销售,最高直降4万元。感恩置业计划第1季盛装启航,首付5.8万元,即得120000元免息置业基金。
销售电话:0535-2985666/777