

婚房如何挑选?

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。面对宏观调控下的上海楼市,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。

购买婚房:

一慢、二看、三下手

购婚房一慢。首先当然是要耐心寻找,既注意宏观形势,又关注具体的区域和楼盘产品,逐渐筛选和过滤购房单位。而且从进程上看,这里要有一个多月的时间,刚开始的时候不要有前一段时间那种过于极端的购房冲动。要保持冷静和理智的头脑。

购婚房二看。对于已经初步有意向的楼盘单位要重点观察,包括房型、面积、布局、楼层、质量、环境、配套等,因为目前在售的楼盘中,几乎超过50%都是续建项目。不少项目的一期、二期已经售完,甚至已经部分入住。在这种情况下,不妨通过观察、比较前面部分的产品、客户、服务情况等,帮助自己确立准确的购房判断和决策。

购婚房三下手。房产本身属于非均质商品。打个比方,如果是彩电,只要是同种品牌,同类型号的产品,第1个买和第1000个买,除了价格上可能有差异外,产品本身基本不存在本质上的区别,这是均质产品的特征。而对于房产来说,由于地段、层次、朝向、户型等多方面的差异,可以讲没有完全相同的两套房子,第1个买家和最后一个买家的选择差异是极大的。越到最后,除了个别保留单位之外,可供选择的范围总是越来越小。

有的朋友也许会说一手房如果选择范围狭窄,那么最近还有大量的二手房出现,选择范围很广,尽管多用时间去看了。表面上看,每个下家都可以看到许多上家挂牌的房源,但其实最终真正适合你的来看去就那么一些。那么大家不要忘了,二手市场从本质上更是一个“点对点”的个别市场。如果不抓紧机会把握机遇,那么很可能又是一连串的错过。何况多数客户还是自用型的,本身购房、装修、入住也有时间的要求。“千帆眼前过,一舟载君渡”,这也许就是楼市中的一种辩证法。



婚房选购七要素

婚房选购的四大法则

一是购房预算。现在新人购房预算一般都会控制在60万元至100万元之间,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。

二是婚房面积。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。

三是交通与配套。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。但以60万元至100万元的价格来看,地区的商业配套短期内可能会有所欠缺,因此要特别考察小区周边是否有便利店、菜场、银行和饭店等一些比较基础的商业配套设施。

四是保值增值性。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。

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:预算数额

重要度★★★★★

根据对准新人的婚房调查显示,现时准新人购房预算一般都会控制在60万元~120万元,大部分选择贷款购房。很多准新人处在事业发展期,此时需要一定的流动资金辅助事业的发展,如果每月还贷额过高,在遇到突发事件时则很难周转。所以,建议新人们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。建议准新人们每月还贷数额最好控制在家庭总收入的50%以内。另外还要考虑婚房设计、婚房装修的预算费用。

要素三: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。

要素四:交通状况

重要度★★★★★

交通方便,兼顾双方上班时间成本,同时与男女双方父母住房距离适宜。两个人如果工作区域不同但都很稳定的话,建议偏重女方。再加上对于就近照顾父母的

交通成本因素,三方交通便捷处应该是首选。

要素五:教育设施

重要度★★★

现在,不少大型社区都引进了幼儿园和学校,在条件许可的情况下,应该尽量挑选教育资源较好的社区,否则将来“择校费”可是一笔沉重的负担。

在此所说的教育设施涉及两个方面:一是新人自身的再教育。当今社会进修必不可少,因此在新购房子周边能够有不错的进修机构,不仅可以完成自身的提高,还可以省下不少往返的时间。二是将来子女就学问题。理论上当然是希望学校离住所越近越好,小孩子上下学不仅安全而且省去了家长接送的时间,可以让家长将更多的精力投入到工作中去。

要素六:房型标准

重要度★★★

很多新人考虑到以后子女的需求,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。

要素七: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。

(综合)