

# 婚房一次到位还是梯度置业?

## 婚房至少保证10年内的居住需求

婚房对于中国人来说似乎已经是必备物,婚姻和房子对于绝大多数年轻人来说画上了等号。婚不结不行,房子不买不行,特别是对于资金情况捉襟见肘的年轻人来说,很现实地面对两个问题:一步到位还是梯度置业。

一步到位自然简单,3室起步,最好离名校近一些,面积120平方米左右,足够一个家庭使用到老天荒了。但很显然,这需要强大的资金支持,对后盾实力雄厚的年轻人来说,这样的选择无疑是明智的,毕竟买房是件辛苦事。有海量的资金注入的年轻人毕竟是少数,更多的年轻人必须在婚房问题上做出选择。地段、面积在这个时候成了不能调和的矛盾。买个大的房子吧,势必要多走两步,买个地段好点的房子吧,面积又可怜巴巴。

便宜且量足,在当前的楼市的环境下,不是骗局就是有问题。

记者采访了解到,选择婚房一步到位的,只有30%左右,他们多选择在地段不错的楼盘买上一套至少3室的120平米婚房。剩下70%的购房者中,少部分倾向于地段,多数还是倾向于买一套大点的房子,哪怕稍远一些。

业内人士认为,婚房选择对年轻人来说确实是个头疼的问题,特别是在地段和面积的权衡上尤其明显。他提醒:“尽管年轻人事业方面潜力大,但房价居高不下的时候,换房依然是很吃力的,婚房至少要满足10年内的居住需求。”

## 市中心一步到位置业首选

对于家庭条件较为优越的年轻人来说,掏钱的家长们往往会更倾向于一步到位置的置业选择。地段、名校、户型、大牌楼盘……成为他们的首选。

记者了解到,一步到位置的婚房选择,市中心大牌楼盘成为最热门的选择。

“买房肯定要在市中心,不仅生活方便,距离任何名校



也都不会太远,将来接送小孩也非常方便。”王女士的儿子恋爱了,尽管还没有到谈婚论嫁的地步,但王女士打算在儿子结婚前先把婚房拿下。市中心是王女士买房首选。

多数资金较为充裕的家庭会选择市中心作为一步到位置的婚房选择。

记者了解到,对于很多家长来说,选择在市中心给儿女购置婚房,一方面是为了让儿女婚后的生活更加方便。另一方面,他们也多多少少存在一些私心,希望儿女住得离自己近一些。

“120平方米左右的3室是选择最多的。”市中区一楼盘销售人员告诉记者,这样的房型不仅能够满足家庭使用的需求,而且住起来非常舒适。

## 梯度置业面临两难选择

多金的选择很简单,但问题是,多数婚房置业者资金并不充裕。这时就面临着两个选择:要么多走两步,选择面积大一些的房子;要么就在地段好些的楼盘选择一个小户型。

这个选择并不好做。

对地段妥协就是对生活便利妥协,对面积妥协就是对生活舒适性妥协,对大多数人来说,两个都非常重要。

记者采访了解到,面对两种选择,多数人倾向于选择面积大一些的房子,少数人宁愿房子小一些,也希望上班的路途近一些。

“年轻人,多走两步问题不大,房子小了却是硬伤。”小陈在市中心工作,但房子却在经济技术开发区,尽管上班远了一些,但同样的钱房子比在市中心买能大上不少。

也有很多年轻人是为了把父母接来同住不得不考虑远一些但大一些的房子。

业内人士提醒婚房置业者,梯度置业是不错的选择,但必须考虑到换房是件很痛苦的事情,对于事业起步的年轻人来说,换房并非近在眼前。婚房置业也需要考虑到足够未来10年使用。

## 名校成为婚房的首选

未雨绸缪在多数中国人的心中是根深蒂固的。尽管刚刚面临婚姻,但很多人却把眼光放得更长远。把孩子上学的问题考虑在买房中。

过去买学区房,总是被归为改善型住房,那个时候买学区房往往“临上轿现扎耳眼”,孩子快6岁了,才想起来要买学区房。

不知道从什么时候开始,身边越来越多的人更看重学区房。

望子成龙,望女成凤,是每个家长的心愿。而今随着社会的发展,竞争的日趋激烈,加之“不能让孩子输在起跑线上”的观点,让很多家长们压力陡增。在那些未雨绸缪的家长们的助推下,“学区房”进入购房者的视野并逐渐成为购房的首要因素之一。学区房作为房地产市场的衍生品,就是能享受优质教育资源的房源,要么房产附近有优质的幼儿园,要么是靠近城市里的重点中小学,甚至高等院校。买这样的房子,家长以后基本不用为孩子上学的学校发愁。而作为教育房产双投资的学区房已然成为两孩家庭炙手可热的住宅产品。

## 房地产市场回暖 全国住房租金价格连涨5个月

全国租房市场整体温和上涨的势头已基本确定。昨日,国家统计局在公布7月全国居民消费价格指数(CPI)时,同时披露了7月全国住房租金价格的变化情况。数据显示,7月,我国住房租金价格环比连续5个月上涨,且涨势与6月持平。作为房地产市场的重要数据,住房租金价格的连涨让业界进一步增加了下半年我国房地产行业整体回暖的信心。

随着降息、降准等政策对于房地产市场的刺激作用持续发酵,租赁市场也显示出了一定的向好趋势。自3月起,国家统计局公布的我国住房租金价格环比涨跌数据已经保持了5个月的正增长,虽然涨幅不是特别剧烈,但近4个月也一直保持0.2-0.3%的水平。

中原地产首席分析师张大伟直言,整体来看,全国的租金仍然运行在高位,“目前,我国租赁市场普遍维持客源多房源少、供需矛盾突出的情况,一方面,这与住房销售市场持续回暖、买卖挂牌房源及客源量均大幅增多有关;另一方面,春节以来租赁市场需求释放量一直处于较高水平,随着毕业季的到来,前期租赁房源经过大量消化,后期房源补给不足,致使供需进一步加剧”。张大伟表示,我爱我家品牌市场管理部经理孔丹也表示,7月恰逢各大中城市暑期租赁旺季,尤其是大中专院校比较集中的大中城市,受毕业生租房需求集中释放影响,供求矛盾加剧,而这一现象直接导致了租金价格的上涨。

## 山东降低公积金贷款首付比例 允许“亲情提取”

山东省本月初出台的房贷住房公积金等一系列相关新政策宣布,加大住房公积金贷款力度、放宽住房公积金提取条件,允许“亲情提取”等迅速成为社会关注热点。山东省官员6日对此进行了解读。

8月6日召开的山东省人民政府新闻发布会上,中国人民银行济南分行副行长李建文、山东省住房城乡建设厅副厅长李力等应邀对新颁布的《关于完善公积金管理体制扩大住房消费的指导意见》(以下简称《意见》)中社会关注热点进行了官方解读。

据中国人民银行济南分行副行长李建文介绍,此次山东住房公积金贷款政策将首套房、二套房最低首付比例分别由30%、50%下调至20%、30%。其中,二套房指改善性住房,即拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款

比例由过去的50%调整为30%。

山东省住房城乡建设厅副厅长李力在介绍了相关情况时说,《意见》涉及加大住房公积金贷款力度、放宽住房公积金提取条件、扩大住房公积金资金来源、提高住房公积金服务水平及强化住房公积金监管五个方面内容。

据李力介绍,“职工申请贷款连续缴存时间由12个月以上降为6个月以上;提高贷款额度,取消贷款额与职工账户缴存余额挂钩的限制,这对年轻人都是利好消息”。《意见》允许农民工购买或自建住房时提取本人及配偶的住房公积金;允许公积金支付物业费、住宅专项维修资金等;为职工提供多种担保方式。都是惠及广大人民的利好消息。

李力说,山东省在相关新政策中还允许父母、子女的住房公积金可以相互提取,这种广受关注的“亲情提取”政策,充分发挥了住房公积金家庭互助作用。

## 合同未注明限期迁户 购买学区房愿望落空

### 以案释法

购买学区房的家长在签订房屋买卖合同时有明确的“择校”动机,交易价格也明显高于同地段房龄、结构近似的其他商品房价格,但除非在合同中有明确约定,否则,购房动机不能当然地等同于合同目的。换言之,如果在房屋买卖合同中约定售房人负有限期迁户的义务,但没有明确约定“如售房人未能将房屋内全部原有户籍迁出的,购房人有权解除合同”,即使售房人未能在约定期限内迁户,购房人也仅能依据合同约定向售房人主张违约赔偿,而合同约定的不能实现为由诉请解除合同的要求将无法获得支持。

如上所述,遇有售房人未能在约定期限内迁出户口的,购房人可以根据合同约定主张售房人承担违约责任或解除合同。那么,其能否诉请法院判令售房人限期迁户呢?根据我国户口登记条例第3条第1款规定,户口登记工作由各级公安机关主管。也就是说,户口的申报、迁出(迁入)等系公安机关的户籍管理职权范围。由于司法权不能逾越或代替行政权,因此,购房人要求售房人限期迁户的诉请无法获得支持。



张某为了孩子上小学,与刘某签订了房屋买卖合同,就购房价格、产权变更时间等达成一致,并口头约定刘某在约定的期限内将户口迁出,否则应向张某支付违约金。但是,双方在迁出户口的期限及违约金数额等空白处都没有填写任何内容。签约后张某依约向刘某交清了首付款。后张某发现该房屋的原始产权人汤某在将房屋出售给刘某后一直未将户口迁出。张某遂以汤某户

口的存在导致其不能顺利迁户,直接影响其孩子顺利入学,致使其为孩子上学落户的合同目的不能实现为由诉请解除合同、退还已付款。

法院经审理后认为,由于张某没有将孩子上学等内容载入房屋买卖合同,其所称购房目的不等同于房屋买卖合同目的,故其以合同目的不能实现为由要求解除合同,没有事实依据,最终驳回了张某的全部诉讼请求。

### 楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题  
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!  
热线电话:0632-3158107