

## 婚房选择已成楼市刚需主流

# 本报推出“春时筑爱巢”主题系列活动

瞰城事·读楼市

由《今晚报》主办的“津筑家置业合作社”特别策划推出“春时筑爱巢”主题系列活动,为有选购婚房需求的情侣们提供优质、真实的新好房源以及多样化的品质服务。



今年房地产市场的需求结构正在发生深刻变化。在政策精准滴灌与市场自我调节的双重作用下,以婚房置业为代表的刚性需求异军突起,成为支撑核心城市楼市交易回暖的“压舱石”。

对于楼市而言,刚需选房作为硬性消费,是影响楼盘营销的决定因素,许多楼盘产品在设计中会更多地考虑市场刚需购房的选择,因而在户型设计以及整体项目规划上对刚需有较大的侧重,婚房作为楼市刚需,正在成为楼盘营销面对的主流客群。某楼盘项目营销负责人表示,由于项目所在的位置周边商业繁华,交通便捷,特别是

产品设计时尚感强,因此吸引了很多婚房选择的置业者。同时一些父母为儿女选择了婚房后也为自己选了房子,有置业者表示,婚房为孩子们选好了,老两口也借此机会改善一下现有的居住环境。

本市房地产业内人士高邵忠认为,当婚房置业成为强劲的刚需,对于开发项目在产品设计与市场营销方面都是一次考量,如何满足市场对婚房产品的需求,同时怎样引导选择婚房的买房人挑选到适宜的好房子是关

键。目前婚房需求多具有区域性,未来婚房的选择会形成对改善性需求的一种带动。

由婚房主导的刚需入场并非“泥沙俱下”,而是呈现出高度的结构性特征。对此,有开发企业高管表示,楼盘项目需要从单纯的“空间营造者”转变为“家庭生命周期服务者”,这已成为房企在刚需主导的市场中必须面对的新课题。

“春时筑爱巢”作为置业者选择婚房的一种全新方式,将引导有婚房需求的置业者选择心仪的居住产品,主题系列活动将以推荐楼市婚房产品为主线,同时融入婚房装饰装修以及婚房设计布置等,还将提供婚房家电配置以及婚纱摄影、婚礼、婚宴、婚车等相关的系列服务,后期还会推出诸如“胎教、保育”等多个方面的平台服务,未来更会根据市场发展推荐教育氛围浓厚的新房源信息。

有婚房刚需需求的置业者可添加13612081010微信号报名。

本版记者 杨维东 图片为资料图

## 楼市聚焦

### 婚房选择要打出10年“富余量”

在选择婚房时要将目光放长远,这不仅是置业者对婚姻负责,也是对家庭的未来资产用心。要实现“目光放长远”,核心是从“两个人的过渡房”思维,转变为“一个家庭的起步区”思维。其一是从“居住”到“生态”,选择楼盘要考虑半径内的成长周期。很多人选婚房只看当下房子好不好,但放眼目光,应该看的是“住在房子里的人未来10年会在哪里活动”。在选择楼盘项目时可以以两个人的工作地为圆心,画一个通勤圈。如果未来可能换工作,尽量选在地铁或主干道附近,去城市主要就业区域

都方便的位置。要关注附近有没有健身房、好的社区商业,这些是未来5年至10年生活品质的重要支撑。

其二是从“户型”到“生命周期”,选择楼盘要考虑孩子的到来和老人的介入。婚房是两个人建立家庭的第一套房,将来大概率要迎接孩子,甚至可能涉及老人来帮忙。因此尽量选择三居室。两居室虽然舒适,但一旦有了孩子,老人来帮忙便会非常局促。特别要注意优先选双卫。不一定非要选择知名的学区,但周边要有很好的幼儿园和小学。这既是未来孩子的便利,也是

房子保值的重要因素。

其三是从“买房”到“生活”,选择考虑现金流安全边际。选择楼盘产品要放远目光,要看到“还贷的耐力”,以家庭当前收入的30%至40%为还贷上限来算月供。如果未来一方想深造、创业,较低的月供能带来更多选择权。还应该注意别把所有的积蓄都投放于首付。

综上所述,目光放远的刚需婚房选择,可概括为:核心地段的三居室(双卫)、附近有便利的交通和完善的商业规划,以及月供不超过家庭总收入人的40%。

### 探寻地段“城市记忆” 本报推出“楼盘溯源”

置业者选择房源时首先考虑的是地段,而因为地段选择楼盘产品已经成为置业者选房购房的重中之重。尽管随着楼市的不断发展,以产品领先赢得市场关注的项目正在打破置业者固有的以地段为主的选择方式,但对楼盘地段的关注依然是置业者选择的重头戏。

据了解,城市中心区新建楼盘的地块都有其浓厚的历史文脉和曾经的故事,无论是市井的烟火气,还是少时玩伴做游戏的胡同回响,对于有着“恋家”情结的人们来说,能重新回到生长的地段,享受高品质的居住生活何尝不是一种满足。而相对于希望安家天津的外地人来说,能够深入了解楼盘项目所在地段的故事和文脉,不仅是选择产品的加分项,更是了解天津的一种方式。

为更好地深入挖掘楼盘产品选址城市区域板块的历史脉络,真实记录不同区域从萌芽、发展、繁荣到未来发展的独特轨迹,解读珍贵的城市记忆,探寻城市发展的脉络,发现楼盘选址板块的深意和产品的优势,为当前城市更新挖掘区域特有的居住文化、邻里关系、生活风貌,增强社区认同感和凝聚力,构建更加立体、鲜活的区域楼市产品亮点,现面向社会各界,特别是曾经生活、工作于区域内的老居民、老建设者、老商户、房地产从业者、文史爱好者,征集相关历史资料与线索。有兴趣的读者可拨打咨询电话13612081010。

### “春时筑爱巢”房源推荐



约117平方米两居室

约117平方米的两居室,围合的设计赋予更多想象的空间,厨房与餐厅的围合营造出锅碗瓢盆的音符,而方正的客厅则是两人共度美好时光的领地,充满创意的书房在不远的未来便会成为小宝宝的“游乐园”。

**推荐理由:**臻爱需要储值。整体布局方正有序又聚集了功能的多样化,是对彼此好心情的储值。



约126平方米三居室

该产品闹中取静,既有城市的繁华也有悠闲自得的生活质量,位于中环线内、运河畔,兼得城市繁华与自然静谧,是中环内难得的一线河景房,地铁站上盖零距离接驳社区,让社区与城市轨道交通无缝相融。

**推荐理由:**挚爱需要保鲜。全新的居住生活方式让空间具有其功能的应用,彼此挚爱需要保鲜。



约111平方米三居室

项目本身的品质以及科技含量带动了区域的居住品质提升,而交通枢纽的便捷与通达提升了人们原有的“居住地铁沿线”需求的标准,项目不仅拥有地铁资源,更享有高铁、城际以及无缝接驳的空铁联运资源。

**推荐理由:**建筑的音符演绎空间的情感与两人世界的甜蜜,空间设计让彼此的爱活力满满。

本版户型图由企业提供