# 年轻人如何购买

婚房需求群体多是“首次置业”的新手，如何在五花八门的楼盘中选得一套合适的“婚房”呢？

（资料图片）

## 原则1：做好预算 月供别超过总收入的30%

一般来讲，婚房需求群体的年龄多在26岁~32岁，其中除了极少数的“杰出青年”外，大部分人还处于事业的初级阶段，收入普遍不高，积蓄也相对较少，往往需要父母支援并且向银行贷款才能实现买房梦想。需要注意的是，除了买房的首付款之外，婚房需求群体还需要支付接下来的装修费用、结婚费用等一系列开销。因此在购房时一定要根据自己的经济情况做好预算，切忌盲目选择。

**建议：**年轻人在选择按揭贷款时，每月月供额度最好不要超过家庭月收入的30%，否则将会影响生活质量。

## 原则2：户型不要贪大 但要做好5年规划

对于户型，很多购房新手没有太明确的概念，不少人都会在选购婚房的时候做出“一步到位”的决定，热衷于大户型，为将来的子女甚至父母留出了居住空间。这种想法看似目光长远，实际上却恰恰相反。因为随着家庭观念的改变，父母和子女都更喜欢相互独立的生活空间，两代人共处一室的情况越来越少，而宝宝的出世，也不是短期行为。因此，在结婚后的一段时间里，婚房都是二人世界，过大的户型不仅浪费空间，而且也会增加装修成本和生活成本，影响生活质量。

那么，婚房是不是“越小越好”呢？也不尽然。如果“婚房”太小的话，一旦宝宝出生或者亲友来访，空间就会不够用。

**建议：**在选购新房时，尽量做好5年规划，不要过分贪大，也不要盲目求小，而要量力而行，尽量选择两居室的户型。

## 原则3：区域不必苛求 交通便利就好

对于婚房需求群体来说，对住房的区域不必过分苛求。很多“待婚者”都是上班族，而单位往往位于市中心，因此，在选择婚房的时候，他们往往会受到区域的限制，热衷于单位附近的房源，但市中心楼盘的价格往往超出了年轻人的承受范围。因此，在选择婚房的时候，不妨把眼光放得远一些，选择距离稍远但是交通便利的区域，这样可选择的范围就会放宽很多。

另外，很多年轻人还处于职业的不稳定时期，将来的工作地点也可能经常发生变化，因此，在选房时不必过分苛求房屋的位置，而应该把重点放在交通配套方面，提前做好应对单位地点变换的准备。

**建议：**在选择婚房时，不必过分苛求区域，而要量力而行。

## 原则4：注意交房时间 做好延期收房的准备

交房时间是很容易让购房者忽略的一个问题。通常情况下，在购买期房时，售楼员会告知购房者一个大概的交房时间，但由于工程进度会受到许多外在因素的影响，延期交房的事件时有发生，虽然延期交房时，开发商方面会给予一定的补偿，但如果因为迟迟不能收房而耽误了结婚，就十分尴尬了。所以，如果您选择购买期房作为婚房的话，那么一定要做好延期收房的准备，以免遭遇类似情况时措手不及。

另外，除了可能发生延期交房的事情之外，在购房时还应该计算好装修时间。通常情况下，新房交工后，房屋内会比较潮湿，不宜马上进行装修，而装修之后，还需要晾一段时间之后才能入住，整个流程大约需要半年左右的时间。

**建议：**当选择期房做婚房时，一定要打好提前量，最好能把婚期安排在预计交房时间的9个月之后，以应对可能出现的各种突发情况。 （王珂）

## 楼市问答

### 多出的面积怎么办？

**问：**我在某小区购买了一套房已入住两年多，现开发商告诉我房子的面积搞错，面积确实比合同的面积多出不少，让我把多出的面积按当时购买的单价计算补给开发商，这种做法合理吗？

**答：**把多出的面积按当时购买的单价计算补给开发商，这样的做法不合理，现行法律规定：房子按套内建筑面积或者建筑面积计价的，应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。如果合同未作约定的，按以下原则处理：

第一，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；面积误差比绝对值超出3%时，买房人有权退房。

第二，买房人退房的，开发企业应当在买房人提出退房之日起30日内将买房人已付房价款退还给买房人，同时支付已付房价款利息。买房人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由买房人补足；超出3%部分的房价款由开发企业承担，产权归买房人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由开发企业返还买房人；绝对值超出3%部分的房价款由开发企业双倍返还买房人。

### 有预售证无风险？

**问：**开发商取得预售证是否意味着买他的房就不会有风险？我个人觉得取得预售证并不能保证楼一定能盖起来。

**答：**您所认为的是正确的。取得预售证的项目证明目前它具有了合法的销售资格，购买取得预售证的项目，在土地、规划、施工等方面是经过相关部门审核批准的，具有合法性，这可以减少更多的风险。而在销售之后，交房之前的时间，如果开发商等方面出现资金问题或是其他纠纷，也可能导致延期交房，或是产生烂尾楼，也可能在施工等方面出现其他的问题，不乏一些无诚信的开发商将项目进行抵押等。这也就需要购房者在购房过程中，不仅通过查询证件，还要从了解开发商、实地考察等多个渠道来看一个项目，从而减少购房的风险。

（资料图片）