

# 多孩家庭买房 要空间更要未来

教育资源、价格和地段是多孩家庭购房最关注的三个因素



小鹏看房

 拨拨灵灵

82888000



多孩家庭成为近几年改善型购房群体“主力军”。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 故事 A 空间是基本需求

市民刘振前不久刚刚买了新房,“儿子很快就能拥有自己的房间了。”作为爸爸的刘振这样告诉记者。7年前,刘振在李沧区买下一套90多平方米的二手房作为婚房,“当时国家政策刚刚放开二孩,我和老婆也有要二胎的打算,但考虑到两个孩子需要更多的空间,所以户型选择上选了小套三。”这套房子当时的价格每平方米1万多元,每月还贷金额也在刘振可以承受的范围内。之后,像每个小家庭一样,这个“两口之家”开始逐渐“扩员”。在老大出生后,刘振就发现,现实和想象还是有差距的。“儿子出生后,我们俩都要上班,就把丈母娘从老家接来帮忙照看孩子,三口之家又变成四口。”刘振告诉记者,有了孩子之后,家里各种杂物呈“爆炸”式地增长,孩子的玩具、衣服,还有日常使用的各种瓶瓶罐罐……90平方米的三居室感觉已经到了承受极限。

就这样又过了两年,小女儿出生,伴随儿女双全喜悦的同时,现实问题接踵而至。儿子要去幼儿园,女儿又一刻也离不开人,接送成了问题。于是岳父也被接了过来,四口之家瞬间变成六口。“最拥挤的时候,女儿和我们两口子一起睡,儿子跟姥姥住次卧,姥爷只能在小书房里睡折叠床。”

“升级”为二胎家庭后,刘振开始筹划换房,全家首先统一了意见:保留现有住房,在同一小区再买一套面积小一些的房子,老人过去住。“我们这个小小区还算是学区,还要考虑孩子的上学问题。”刘振在解释为啥不买旧买新时这样告诉记者,但居住空间问题也必须解决。“再过几年,等老人岁数大了,孩子也解决了上学的问题。就把两套房子都卖了,换套大的一起住。”刘振告诉记者,同时他也提醒那些正在选房的多孩家庭,如果是想要二胎,选房时面积至少120平方米起步,“一个孩子的背后,可能需要一个‘团队’在支撑。”

### 数据说话:

“二孩”政策出台后,城市中“四口之家”或三代同堂“多口之家”的居住格局普遍增加,相应家庭对住房面积改善的诉求也在增强。那么,多少个居室或多大面积的房子才能满足二胎家庭的基本居住需求呢?贝壳研究院调研数据显示,近9成受访者选择三居及以上房源,主流置换趋势是两居换三居和三居换四居,占比达到43.7%。面积上,8成受访者青睐90—150平方米区间的二胎房。简而言之,三居已成为二胎家庭的基本配置,四居及以上房源成为改善户型。

## 故事 B 学区概念更突出

7年前结婚,王女士和老公一直住在老四方的一个新建小区,面积有110多平方米,因为双方父母都住在附近,所以有了二宝之后,套三的户型也完全够用。本来并没有换房的打算,但王女士老公的单位搬到了崂山区,通勤成了大问题。“我们商量正好借这个机会把房也换了,提升一下居住品质。”王女士说老公一直希望自己能有一个独立的书房,而她则希望有一个大厨房和大阳台,这些愿望在眼下的房子都不能满足。“最早我们把目标定在了李村,距离老公单位不太远,最重要的是房价要便宜一点,卖掉现在的房子,再添一点就能解决问题。”

王女士说从去年,她和老公一直在看房,无论从交通还是小区环境,再到户型设计,他们的需求其实不难满足。但看看去所有房子都被一个条件否定了,就是学区。“老大很快就到上学的年龄,将来还有老二,所以说一切都得给学区让路。”挑来挑去,最后把目光锁定浮山后,但区域内新房面积大一点的要添50多万元,感觉压力有些大。最终,王女

士选了一套和之前面积差不多的二手房,“一方面是二手房不用等,不会耽误老大大明年上学;另一方面成交价格也是我们能接受的最合适价位。”王女士说这套房子比他们之前的房龄还要长一些,就这样他们又添了20多万元。但总归是解决了孩子上学的问题,至于自己的需求,只能等以后手头宽裕些再慢慢满足。

### 数据说话:

二孩政策的放开,在带动大户型房源需求增加的同时,也加剧了学区房和入学资格的竞争。从调研数据来看,教育资源、价格和地段是二孩家庭购房时最为关注的三大因素,其中超6成受访者购置二孩房会重点考虑教育配套。同时换房成本是二胎家庭面对的一笔不小开支,48.1%的受访者在购置二胎房时会选择卖掉原来的房子,再重新购置一套大房子,且在一线城市这一比例整体更高,达到54.2%。从换房成本看,近5成受访者购置二胎房的总价款达到200万元以上,7成受访者换房价差在30万元以上。

## 置业需求

### 优质教育、大户型与低房价较难兼得

新家庭结构形式下,多胎家庭不仅仅是“多一双碗筷而已”,更多是幸福感与居住痛点并存。调研数据显示,52.9%的受访者倾向于一步到位购买大房子,仍有近半数选择多次置换或视情况而定。具体而言,换房成本太高、小区没有对应的优质教育资源和居住空间太小是摆在多孩家庭面前最切实的居住痛点。

对于大部分多孩家庭来说,很难同时解决这三大痛点。在青岛优质的教育资源基本位于核心区域,地段优势明显,房价水平居高,而居住面积普遍偏小。对于不断调整的楼市政策,采访中很多二孩多孩家庭希望能出台更多优惠政策,减轻购房压力。“贷款利率能再低点,或者首付比例能再低点就好了。”刘振说出了自己的期望。而王女士的期望则是教育资源能再平衡一些,不让大户型和好的学区成为矛盾点。

与此同时,家庭成员结构的变化,对居住空间的变革提出新的要求。贝壳研究院调查显示,多孩家庭对居住多元化与品质化的需求较为强烈,在居住空间配置上,收纳一切的储藏室、空间充足的衣帽间和儿童娱乐室成为多孩家庭最希望配置的功能型空间;户型结构方面,南北通透、采光好、面积足够大,充分保证了居住空间的舒适度,成为多数多孩家庭的理想选择。

此外,在居住社区环境配套方面,多孩家庭最迫切的需求是儿童游乐设施、医疗服务配套、园林景观等,小区内部配套的儿童游乐设施和园林景观满足了亲子休闲娱乐的基本需求,医疗设施配套则为多孩家庭提供最及时便利的诊疗环境。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注  
“青岛早报地产”

315

消费者权益保障日

青島早報維權熱線

82888000

近期,多地发布的优化生育政策中,对多孩家庭购房提出优待。3月3日,厦门正式发布的优化生育政策实施方案,其中在住房支持方面提出,拥有二孩及以上的厦门户籍家庭符合条件的,可购买第3套自住商品住房。除了优生政策中给予购房优待,记者梳理发现,近期,安徽合肥、江苏宿迁和扬州等地出台的稳楼市新政中,也均提出对多孩家庭购房的优惠政策。

在青岛,对于多孩家庭,也可以享受限购区域内可增购,以及公积金贷款额度上浮等优惠。对房产市场来说,多孩家庭成为近几年改善型购房群体的主力,而不断调整的优惠政策也让多孩家庭在买房时得到了实惠。



三居室以上户型是多孩家庭首选。



独立儿童房。