

年轻人的第一套房怎么选？

本报记者 尹亮

春寒渐褪，城市的钢筋水泥间，藏着无数年轻人最朴素的愿望——安家。

对于90后、00后来说，房子早已不只是居住的空间，更是一份对抗漂泊的底气，一种扎根城市的凭证，也是人生新阶段的重要标志。然而面对不菲的房价和多样的房源，首次置业的年轻人常常陷入两难：有限的积蓄，是该向现实低头选择远郊新房，还是拥抱烟火气接手老旧二手房，又或者瞄准政策红利锁定保障房？这道题没有标准答案，却影响着未来数年甚至几十年的生活轨迹。

从事房产行业20多年的孟庆立告诉记者，首次置业人群的预算大多集中在100万元以内，资金有限、抗风险能力弱是他们的共同特点。“既要满足居住需求，又不想背负过重房贷，还要兼顾生活品质和未来发展，每一个选择背后，都是年轻人对现实的考量和对未来的期许。”

商品房：以时间换空间，在妥协中安家

清晨6点10分，天刚蒙蒙亮，周屿的闹钟准时响起。来不及贪恋温暖的被窝，他迅速洗漱、啃了几口面包，便拎着包出了门。

这位95后徐州小伙是市区一家广告公司的策划专员，月薪5000元左右。在父母帮助下，他凑了15万元首付，去年底终于在远郊买下了人生第一套房。

“从大学毕业那天起，我就想有一套完全属于自己的房子，哪怕小一点、偏一点，也是自己的家。”周屿坦言，自己走上了“以通勤换居所”的路。每月2000元房贷，虽让生活紧张了些，却给了他从未有过的底气。“以前租房每月也要1000元左右，现在多花1000元，至少房子是自己的，再也不用担心被房东赶来赶去。”

由于预算有限，周屿的新家只花了不到5万元简单布置，虽不豪华，却足够温馨。

对年轻人而言，远郊商品房的最大优势是全新的居住体验：户型设计更人性化，动静分区、采光良好；小区环境优美、绿化率高、物业规范，没有老房子常见的管线老化、墙体脱落等问题。但短板也很明显：核心地段新房价格高不可攀，刚需只能退守远郊，通勤时间拉长，生活便利性下降，长期下来也会影响生活状态。

孟庆立认为，远郊新房适合预算有限、偏爱新房、能接受较长通勤的单身年轻人，是不少即将步入婚姻的年轻人的现实选择。

二手房：烟火气十足，也得接受岁月的痕迹

与周屿不同，刚领证半年的90后夫妻林浩和张萌，把第一套房选在了市中心的二手房。两人月收入合计约18000元，买房的核心要求是通勤近、配套全、能拎包入住。

“我们都在主城区上班，每天来回太折腾，而且打算近两年要孩子，必须靠近学校和医院，远郊新房根本满足不了。”张萌说。起初他们也心动过品牌新房，但算完首付、房贷和装修费用后，压力太大，最终转向二手房市场。

经过两个月的筛选，他们在吴庄花园入手了一套110平方米的房子，总价不到60万元，月供不到

2000元。“住在这里，工作、生活、娱乐都在3公里范围内，便利性拉满。”张萌觉得，比起新房的清冷，老小区的生活氛围更让人安心，而且原房东装修精致，省下了不少钱和精力。

但成熟的配套背后，老房子的缺陷也难以回避。小区内车辆乱停，门禁形同虚设，阳台渗水的问题花了三个月才解决。

孟庆立总结道：“小区内，新房完胜；小区外，市中心二手房遥遥领先。关键还是看你看重什么。”他也提醒，相比新房，二手房交易风险更多，务必要留心“踩雷”。

配售型保障房：稳字当头，无升值也无风险

在商品房的通勤煎熬和二手房的品质妥协之外，徐州年轻人还有第三种选择——配售型保障房。这类房源地段优、价格低、风险小，正成为不少务实年轻人的安家首选。

26岁的国企职员陈曦，就是徐州首批配售型保障房桂花园的业主。作为单身青年，他用这套房告别了租房生涯。

“毕业后一直在单位附近租房，换了三次，每次搬家都很折腾，始终没有归属感。”陈曦月薪6800元，父母都是普通职工，无力资助高额首付，买房一度遥不可及。直到他看到了配售型保障房

的申购公告：位于东区核心板块的桂花园，单价仅6000多元/平方米，远低于周边商品房均价。

申购门槛不低：需在市区连续缴纳3个月城镇职工基本养老保险且无自有住房。而且这类保障房严禁市场流通，只能由经营管理单位统一回购，按“购房价格+利息-折旧”计算，基本没有贬值风险。

陈曦对自己的选择很满意：“商品房品质，配套齐全，将来想换大房子也不用为出售发愁。”当然，稳定的背后也有取舍：配售型保障房没有增值红利，即便周边房价上涨，也无法转卖获利，只能作为自住居所。

没有最优解，只有最适合自己的选择

周屿的远郊新房、林浩夫妇的市中心二手房、陈曦的配售型保障房，三个年轻人的故事，折射出当下刚需群体的多元选择，也道出一个核心道理：第一套房，从来没有最优解，只有最适配。每一种选择都有得有失，关键在于看清自身需求，做出贴合经济状况和生活规划的决定。

如果你是单身青年，预算有限、偏爱新房、能接受长期通勤，愿意用时间换居住体验，远郊商品房是不错的过渡之选，既能满足安家心愿，也为未来置换积累资本。

如果你是新婚夫妻，看重生活便利、计划要孩子，需要成熟配套和便捷通勤，能接受房屋年代和轻微瑕疵，市中心二手房是务实之选，烟火气与便利性兼得。

如果你是刚步入社会的新市民、单身青年，追求稳定居住、不想背高额房贷，也不愿承担市场波动风险，且符合申购条件，配售型保障房是最稳妥的兜底方案，助你稳稳扎根城市。

