北漂的天津购房记

一、缘起

从2019年大学毕业来到北京工作，转眼时间来到2021年，这是我来北京的第三个年头，也是我和女朋友在一起的第五年了，本来女朋友也比我大一些，所以想想也该准备和女朋友结婚了。

结婚的第一个大件就是房子；和很多北漂一样，我们选择去天津买房，前些时候，我们便开始了找房之旅。

二、预算

刚开始买房预算是80万左右，以为可以买到一个稍微偏一点的位置，但通过贝壳、链家、居理等APP的查询，以及通过网上各种途径的了解，发现这些预算完全不能找到想要的房子，所以我们提高了预算，准备花费100万购置房屋。

三、天津总体分析

天津目前分为城内六区、环城四区和远郊五区，城内六区几乎饱和，目前主要发展的是环城四区。

环城四区中发展最好的为西青，之后依次为津南、东丽和北辰；相应的房价也是依次递减的，但是相应的高房价也就意味着周围生活设施的完善，这几个区里面可以尽自己所能选择，几乎不会遇到坑，只需要稍微关注下最近房价即可。

远郊五区中，目前发展中的是武清和宝坻，原因在于和北京距离较近，北漂选择买房落户时会优先考虑买；但比较重要的一点是这两个区的教育资源并不是很好，其中武清的杨村一中是一个比较好的中学，但是对于成绩处于中游的学生来说，武清并没有中等的高中去接收，只能去教育垫底的学校；这是一个很大的痛点；再说说宝坻区，距离天津站70公里左右，也不在天津的发展规划中，所以对于眼前来说看不到任何的发展潜力。

四、看房

1、宝坻新中关

在找房期间，女朋友公司刚好发了一个购房促销通知，由中关村和天津宝坻区政府共同投资，位于宝坻区西北部，有一部分土地连接老城区的一个产业城，目前命名为新中关；规划有小学中学，规划医疗区域和老城区一样，周围会有购物广场，规划有高铁站，15分钟直达北京。单价为1.2万，在预算内的为86平米左右，总价100万。

对于这个项目我们总体比较满意，但考虑到所有的交通便利都建立在自驾出行，且离天津市中心实在太远，以后可能没有太大发展潜力，所以决定放弃。

2、北辰万科运河文化村

万科运河文化村位于北辰区外环路以北，西部有河北工业大学，离地铁1号线终点站刘园站直线距离约3公里，比较靠近天津市中心，大概是北京三环的位置，规划在地铁一号线延长线上，周围地块都为万科所有，后期建设时间约为10年左右，内部建有公交总站，超大型购物中心，小区内有合作公立小学，总体教育、交通和娱乐设施完善，离最近医院约5公里车程。单价1.4万，在预算内的为76平米左右，总价110万。

这是让我们最心动的一个项目，本来打算先交定金，之后去办落户的同时再卖掉新疆的房子后过来交首付；但销售却催着让我们先交首付；可是我们目前手里的钱也只有十几万，完全无法交首付，故决定暂时放弃。