

楼市下半场 平价走量仍是主旋律

2015年楼市上半场已经结束,这半年,楼市政策可谓是一波未平一波又起,在利好政策的不断刺激下,如降息、放松限贷、降低购房门槛等等,购房热情被激发出来,刚需型、改善型购房者陆续入市,成交量回升,实实在在地减轻了楼市的存货压力和现金流压力。

那么,眉山楼市下半场又将怎样呢?业内人士认为,以目前楼市的平稳、消费者的理性程度来看,下半年楼市在成交量还是在成交价格方面都不会出现大涨的状态,“平价走量”仍然是主旋律。

购房需求继续释放

随着6月份的热火成交,2015年楼市上半年圆满收官。据统计,6月份期间,全市商品房成交7069套,同比增长176.35%,环比增长74.93%;成交面积610493平方米,同比增长176.80%,环比增长90.42%,成交金额260379万元,同比增长164.68%,环比增长77.99%;其中,商品住宅成交6116套,同比增长206.11%,环比增长90.23%,成交面积553521平方米,同比增长

215.82%,环比增长96.08%,商品住宅成交金额为220446万元,同比增长199.84%,环比增长89.65%。

6月份楼市的火热离不开前期的利好政策,不仅如此,6月份利好政策仍在加码,存贷款利率对称降息0.25个百分点。此次降息,距离上次仅一个半月的时间,并且一年期存款基准利率降至2%,较之前出现的历史最低值1.98%,仅高了0.02个百分点。

对于购房者来说,降准降息有利于降低贷款的难度,同时降低贷款成本。市民王先生算了一笔账,以贷款100万元、分20年还清为例,本轮降息后,总购房成本可以减少33924元,月供可减少141元;而如果按自去年11月22日降息后计算,四次降息后,还款总成本可以减少15.9万元,月供累计减少663元。王先生说:“上半年一直在看房,一直没下定决心,现在各方面政策都利好,赶紧看好就买。”

楼市或将供需两旺

进入7月,下半年楼市大幕开启。从前两周的情况来看,新开楼盘较少,

以暖场活动为主,但成交情况仍较为喜人。“7月虽然是楼市的传统淡季,但淡季不淡,项目依旧延续了5月和6月的良好势头,截至7月15日销量已经达到80余套,预计整个月销量会达到近200套。”眉山城区某楼盘营销负责人表示。

7月的良好势头主要得益于今年4月,我市出台的《关于引导鼓励农村居民进城落户促进城乡统筹发展的试行意见》和东坡区人民政府、市住房和城乡建设局联合印发《关于落实〈引导鼓励农村居民进城落户促进城乡统筹发展的试行意见〉有关购房补贴的实施办法》两大政策。该负责人说:“按照政策规定,从5月1日至7月31日进城购房的农村居民可获得每平方米300元的补贴,而8月1日至12月31日进城购房的农村居民可获得200元的补贴,7月正是300元变200元的最后时期。所以,预计后半个月还会有一波销售高峰。”

据业内人士分析,从项目推出市场的产品不难看出,刚需军团依旧是眉山楼市的主力军,但改善型置业的置业数量也不容小觑,还有部分商业

项目也于下半年亮相。对于购房者来说,如此之多的项目入市,不仅让大家耳目一新,也将给大家带来更多选择房源的机会。

“平价走量”去库存

“政策利好改善型,将来小户型不会减少。”对于目前市场的主力刚需购房者来说,不少人有这样的担心。业内人士表示,从上半年的成交来看,刚需仍将是各楼盘的主战场。虽然进入2015年,改善型住房需求抬头,但是80-90平方米的刚需房仍是成交主力。

楼市回暖也让不少购房者开始担忧起房价问题。“房价会涨吗?”是不少购房者挂在嘴边的一个问题。对此,业内人士分析指出,从目前的供应情况来看,房价上涨的空间不大,开发商仍坚持去库存的导向,以走量为主。

上半年,随着楼市新政相继出台,眉山楼市的成交也一路看好。业内人士表示,从目前市场情况来看,政策仍有放松空间。政策的鼓励与支持已经多方面展开,对于楼市的促进作用也将进一步加大。



购房小贴士

买房,屋外细节要注意

购房时,很多人都把选房子的重点放在屋内,对户型、大小、朝向等多方考量。但往往容易忽视屋外的细节。业内人士提醒购房者,实际上我们在买房时还需要把眼光投向室外和一些平时不易察觉,但在现实生活中又会产生不可避免的影响的地方。

1. 临时停车位

近年来新建的小区,车位配比虽达到1:1甚至更高,但多数为“只售不租”的地下车位,地面临时车位较少。在地下车库和车位动辄售价10多万元/个的情况下,临时车位成为业主争抢的资源。

因此,消费者在买房之初,应该根据小区平面规划图,向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

2. 左右楼间距

不少购房者在购房之初也会关注楼间距,但是主要关注的是前后楼间距。左右楼间距常被忽视。

殊不知,左右楼间距也是影响光、通风、隐私的要素之一。

业内人士表示,我国相关法律法规约定:房屋左右间距,多层(4-6层及以下)与多层建筑间距为6米,多层

与高层(12层及以上)为9米,高层与高层之间为13米。

3. 墙体外立面

外墙装修的美观是吸引购房人的重要因素,所以很多开发商在外立面的美观和设计上颇费手笔,也从侧面证明了购房人对于美观大方的外立面的认同度。楼盘的外立面如同人的脸一样,一个好看又能吸引人的外墙很能体现一个小区的档次。

很多开发商都会宣称自己属于什么样的风格,外立面如何历久弥新,但实际情况很有可能是不到几年,墙砖就会掉落,存在安全隐患!

4. 周边不利因素

一个小区的居住环境舒适与否,并不仅仅靠规划红线内的精美布置就能达到,楼盘周边的不利因素也经常影响住户的居住质量。

小区外部环境最看重的是水、声、光、热四大要素,工厂、大型饭店、变电站、垃圾处理场、集贸市场、娱乐场所、运输公司等往往是污水、废气、噪声的污染源。具体来说,住宅建设应避开严重的交通噪声干扰,有效防止尘土及工业有害排放物的污染和侵害。

年轻人置业困惑多 认准四点购房无忧

虽然有人能够像买白菜一样地买房子,但对于绝大多数购房者来说,买房依旧是个沉重的话题,会牵扯整个家庭的经济状况。不管如何怨恨高房价,仍然有很多人会出于各种原因购房,特别是对于刚刚踏入社会不久的年轻人来说,让自己的购房行为相对理性,能为生活增添幸福指数,而不是增加家庭和个人的经济负担。

对此,业内人士建议,年轻人置业需要有自己的计划,注意以下四个方面。

选择小户型安家

对于许多年轻人来说,想花不多的钱在城里安家,那就只能“牺牲”面积了。但年轻置业者不同于普通的老购房者,他们有自己的生活模式,事业刚刚起步,他们要求有高效率的生活,要求居住地点与工作距离不太远,同时他们要求工作之余有充分的休闲空间,要求有便捷的生活渠道。

对此,业内人士建议,年轻人购房要选择那种“麻雀虽小,但五脏俱全”的户型,因为面积小,总价相对不高,购房压力不大,还能满足居家各项功能,经济又实用。尤其是带有可变空间的户型,户型灵活多变,得房率更高。

选择出行方便

年轻人买房大多是为了准备结婚的婚房,也有一部分是为了改善现有居住环境。对此,要从现实生活的实际需求出发,选择配套齐全的小区,充分考虑购物、娱乐、餐饮、休闲、医疗、教育等配套,能够满足一站式生活,方便快捷。

选择好配套

开发商的品牌,一定程度上决定了所购房屋的品质,就相当于选择了一种未来的保障。一方面在建设设计、房屋质量、小区内配套设施等方面都相当有经验;另一方面资金实力雄厚,物业服务好,为未来生活居住提供了良好的保障;最为关键的是,能够让房子在今后保值,产生品牌效应。因此,在经济条件许可的情况下,选择品牌开发商更有保障。

对于刚踏入社会不久的年轻人来说,工作处于起步阶段,加班也是常有的事情,且日常交际也比较多,交通便捷就成了非常重要的因素。

交通便捷不仅有利于日常生活的舒适性,更重要的是可以保障上下班通勤,降低经济成本,节省出更多下班后的私人时间。

此外,交通便捷的房源,即使今后选择换房或是出租,也比其他房源更有优势。

选择好配套

年轻人买房大多是为了准备结婚的婚房,也有一部分是为了改善现有居住环境。对此,要从现实生活的实际需求出发,选择配套齐全的小区,充分考虑购物、娱乐、餐饮、休闲、医疗、教育等配套,能够满足一站式生活,方便快捷。

选择品质房

开发商的品牌,一定程度上决定了所购房屋的品质,就相当于选择了一种未来的保障。一方面在建设设计、房屋质量、小区内配套设施等方面都相当有经验;另一方面资金实力雄厚,物业服务好,为未来生活居住提供了良好的保障;最为关键的是,能够让房子在今后保值,产生品牌效应。因此,在经济条件许可的情况下,选择品牌开发商更有保障。

高楼林立

周军 摄



小区停车位,是买还是租?

小区停车位一次性花8万元买断,还是每月出300元租金,您会如何选择?上面2组数据,相信对于眉山有车一族的朋友来说,一定不会陌生。没错,8万元是目前眉山小区一个车位的大概价格,而每月300元则是月租车位的租金。如果您是“土豪”,相信8万元的价格无关痛痒,但对于普通工薪族来说,8万元是不能这么任性花掉的。买房已不易,还要掏一大笔钱来买个车位,这是令很多有车一族头疼的问题。那么,买车位和租车位究竟哪个更划算?

买还是租? 市民各有一本账

随着生活水平的提高,不少市民买了车,停车位缺口还将不断增大。但是,不断上涨的车位价格,让很多人在是否买车位这个问题上意见不一,很多业主各持己见。

近日,家住眉山城区的市民曹女士刚搬进了新家,为了自己的爱车有处停放,花了9万元把车位买了。事后,曹女士自己算了笔账,“在我花9万元购买了一个车位后,我老公给我算了一笔账,租一个车位的价格是300元/月左右,一年是3600元,10年3.6万,30年10.8万,这样算下来,感觉还是租车位划算。”曹女士说。

对此,市民陈先生的看法则不同,他认为买车位划算,“在我们小区里,很多没买车位的业主,车都是到处乱

停的,经常发生刮擦事件,像我们这种早就购买了车位的,每次将车停到自家车位那里,不用担心会和别人发生纠纷,避免了很多不必要的麻烦。所以,我觉得有必要拥有属于自己的车位车库。随着私家车的逐渐增加,小区的车位总会有“满载”的时候。有条件的有车族还是应该未雨绸缪,尽量买一个车位。”陈先生表示。

“我买车才花了10万,一个车位就差不多10万,都够换一辆新车了。”家住岷江大道的市民张女士说,虽然自己新买的房子那边暂时还没有开始销售地下停车位,但经打听得知,其价格大概是10万元左右。自己开办的车都不到10万元,与其买个车位,还不如买辆新车呢。此外,居住地不固定也是张女士坚决不买车位的原因。“孩子快要上小学了,但还没想好在哪儿

读,为了以后孩子上学方便,肯定是在哪儿上学,我们的家就往哪里搬,这样一来,如果买的车位不好出售,那就不划算了。”

量体裁衣 根据自身需求决定

随后,记者走访了眉山城区部分楼盘的售楼处了解到,现在有很多楼盘正在着手准备停车位销售的事情,车位的价格从几万元到10多万不等,目前新建的小区车位配比已经很好了,大多数小区都达到了1:1,据某楼盘的工作人员介绍,“我们这里的车位目前可以购买,价格不等,根据实际面积来决定。”

在某楼盘的售楼处,记者采访了前来交房款邓先生,邓先生表示,自己是在买房的时候,就顺便将车库一起买了,但家里也有人反对他这样做的,

认为租个车位也是可以的。“其实,不管是租还是买,都要根据自己的经济条件来衡量。”

对此,业内人士表示,买车位的利弊,从费用上来看,并不是一成不变的,业主在考虑买车位还是租车位的时候,还应该考虑车位价格上涨或是车位租金上涨的情况。

对于经济条件充裕的家庭来说,有自己的固定车位当然是最好的选择;对于经济条件稍差的家庭来说,租车位也未尝不可。而对于那些打算投资车位的业主来说,笔者则认为需要谨慎,因为目前眉山新建的小区大多按照1:1的比例修建车位,如果看好车位投资的潜力,首先也要了解清楚计划投资小区的车位配比,同时还要注意控制投资成本,以免给自己带来不必要的损失。

万人热捧,轰动全城! 领地·海纳时代开盘劲销200套!

7月18日上午,备受全城关注的“眉山首个海洋主题社区”领地·海纳时代震撼开盘!开盘当天,眉山首个“金苹果国际幼稚园”正式与海纳时代签约入驻!此外,前段时间眉山大街小巷疯传的“免费抽奔驰”大戏也如约上演!三重大戏同台登场,现场人山人海,上演近千人抢房盛况,轰动全城!

金苹果国际幼稚园签约入驻 携手开启国际化精英教育

今天上午8点左右,虽然距开盘盛典还有2小时,但项目现场早已聚集了约千人,停车区的车位已停满,销售中心不断有热情的购房者涌入,了解项目情况。上午10点整,热情活力的开场鼓表演拉开了开盘活动的序幕,接着主持人宣布“开盘盛典暨金苹果国际幼稚园签约仪式”正式启动,领地集团相关负责人为大家介绍了领地·海纳时代项目的具体情况。

随后,领地·海纳时代与金苹果国际幼稚园入驻签约仪式随即开始。据了解,金苹果国际幼稚园创办于1993年,一直是匹配高端社区的顶级教育配套,也是整个西部地区极具影响力的一流幼儿

教育机构。该项目相关负责人表示,随着金苹果国际幼稚园签约入驻海纳时代,眉山附小一青衣分校、青衣中学、成都七中眉山分校、四川工商学院等海纳时代周边的优质教育资源,将会以一流教学软硬件配置、雄厚师资力量等,为业主子女提供眉山前所未有的一站式国际化精英教育!

免费抽奔驰震撼上演!

购车免费抽奔驰?今天上午,前段时间在眉山大街小巷疯传的购房福利,也在海纳时代开盘现场得以实现。

在全场所有人的关注之下,经过公平公正的抽奖仪式,奔驰轿车大奖终于“名花有主”,幸运中奖



者捧得大奖后,激动万分,至此,备受全城关注的奔驰轿车大奖也最终尘埃落定!据了解,领地·海纳时代此次开盘推出的72-108㎡浪漫舒居,开盘3小时,就已狂销数百套,不到5小时的时间,首推房源全部售罄!

领地·海纳时代首战告捷背后的秘密

据悉,领地·海纳时代,是凯旋国际社区为眉山青年群体量身定制的“浪漫生活特区”,也是眉山首个以海洋文化为主题打造,注重社区人文关怀的国际化生活范本,位于眉山新中心核心区域,坐享一江一湖两公园。

社区从业主日常生活需求出发,将打造“健康社区食堂”、“四点半少儿托管课堂”等人性化

社区服务;此外,依托凯旋国际社区450亩国际生活大城,欧尚超市等全体系高端生活配套,海纳时代将给每一位业主,带来眉山前所未有的国际化生活!

据现场工作人员透露,领地·海纳时代一期200套房源完美售罄,二批次全新房源紧急加推,最低23万买三房双卫套三!推荐成交最高奖励5万元!非城镇客户购房,还可享受政府、领地共500元/㎡双重补贴!海纳业主子女就读金苹果国际幼稚园,更可享受每年3000元学费优惠!

小伙伴们,千万不要错过了哦!

咨询热线:028 +3866 9999
 地址:中国·眉山·青衣街