

房产·关注

多重利好持续刺激 带来购房新变化

从降低首付比例,到下调契税等等,各项利好政策接二连三。持续利好的政策带来了眉山市民购房的新变化。近日,记者走访眉山房地产市场,发现各大楼盘人气明显回升,购房者信心显著增强。

【市场】看房人数明显增加

“我就喜欢东坡岛上的环境,居住起来一定很巴适!”日前,在眉山市城区湖滨路某楼盘售楼部,一对夫妇正在就所看的项目进行讨论。不远处,还有几组看房者在向销售人员详细了解楼盘信息。当天并非周末,但偌大的售楼部显得熙熙攘攘,十分热闹。 “春节过后,看房的人明显多了不少。”据该项目相关负责人介绍,原来一天只有五六组看房的客户,现在一天至少可以接待十几组。看房的人多了,成交量也明显提升。 随后,记者来到眉山市城区另一家楼盘营销中心。“最近看房的人的确比之前多了不少,成交量增加了不少。”该楼盘相关负责人表示,此前推出的买抽全套家电的活动受到不少购房者欢迎,接下来,项目计划继续推出给力的优惠。 同样,在位于眉州大道的某楼盘营销中心,同样是一片火热的看房场面。该楼盘营销负责人告诉记者,该项目年前推出的房源大多被选购一空,目前仅

剩少量房源。

如其所言,记者在走访中看到,此前略显冷清的眉山城区各大售楼部最近大多门庭若市。尤其到了周末,看房者更是络绎不绝、纷至沓来。

【探究】政策持续刺激购房者

不论是从看房人数的增加,还是成交量的提升,都不难看出,最近的楼市就好像日渐回升的气温,也迎来了春暖花开的时节。究其原因,有多位业内人士认为,与近期政策的持续刺激有着莫大关系。

春节前,楼市便收到了一封“大红包”:1月-3月眉山春节房交会期间,购房可享受“2+3”,每平方米500元的购房补贴。随后,国家又出台政策,购买首套普通住房,最低首付只需20%。随后,买房契税进一步下调。

政策暖风频吹,“组合拳”接踵而至。不论是对开发商还是置业者,都是利好消息。惠及面如此巨大的政策,进一步降低了购房门槛,也使得此前部分持观望态度的潜在置业者不再纠结,果断出手。

“我所接待的意向比较强烈却仍在观望的客户,大概有两类。一类是从去年就开始看房的,一类则是看中合适房源,但由于价位不合适,所以还没有下手的。”岷江大道某楼盘的一位置业顾问表示,随着系列新政发布后,这两部



市民们正在看房。(资料图片)

分意向客户反应相对迅速,抛下了此前的犹豫,下定决心选购了房子。

改善型置业者李先生也向记者证实:“本来并不急着换房,但现在首付降低、公积金贷款额度提升、契税也下调,购房的门槛降低了很多。这样一来,买房压力降了不少。”

【展望】房产有望迎来小阳春

面对置业者重燃的购房热情,精明

的开发商自然懂得趁热打铁。借着这股东风,近期眉山市面上各大楼盘暖场活动不断,推盘节奏明显提高。开发商加力蓄客、抢跑出货的意图不言而喻。

如某楼盘推出的“不知火1元购”、“美人鱼鉴赏周”、“约惠神器——青年观影周”等活动;如某楼盘推出的迎春花卉、风筝展等等。不过,尽管市场回暖明显,但库存仍然是各大开发商绕不开的话题。一定力度的优惠,仍然是开发商营销的杀手锏之一。

房产·动态

可变空间成卖点 弄清利害是关键

用最少的钱买一套大房子是不少购房者的置业思路。近年来,为迎合购房者需求,除了拼地段、拼价格,不少开发商都推出了“N+1”房,将可变空间作为项目的主要卖点销售。据了解,“N+1”房不仅没有增加面积,而且使得房率更高,有更多的空间可以利用,受到了不少购房者欢迎。不过,业内人士指出,可变的户型应该符合相关规定。

“N+1”房走俏

几年前,八九十平方米的中小户型,倘若能够做成三房,便称得上高使用率。而眼下中小户型做成三房早已不是什么新鲜事,部分楼盘甚至可以将90平方米左右的户型做成4房。目前,市面上还有不少“N+1”房在售,购房者不仅可以买到原先设计规划好的几房,甚至还可多得一间房。

那么,何谓“N+1”房呢?通俗来讲,这个N,就是该房源原本设计的户型是几房;1便是架空层、阳台等多出来的空间,这个空间可以进行改造,如将阳台封闭做成房间,或是将架空层填平,多出一个房间。

在眉山市城区某楼盘营销中心,记者见到一款“N+1”户型。“这款70多平方米的户型,实得面积约90平方米,多出的面积主要是结构板。装修时业主可以把它利用起来,便能多出一个房间。整个户型便从两房升到三房。”销售人员表示,这样的户型对购房者而言,可以花更少的钱买更大

的空间,非常实惠。

而目前眉山房地产市场,“N+1”房更是屡见不鲜。

改变户型应合乎规范

不难看出,“N+1”户型主要以多房间、可变空间、赠送面积为卖点。那么,购房者为何热衷选购“N+1”房呢?

刚刚在眉州大道某楼盘购置了一套80多平方米“N+1”房的市民王女士表示:“本来这个户型只有3个房间,但多了一个半封闭式阳台,我打算把它改造成书房。这样一来,同样的价格和使用面积,却能多一个房间,何乐而不为?”

据了解,对大多数选择“N+1”房的置业者来说,能花更少的钱获得更多空间,是他们选择此类房的主要原因。

“房价居高不下,置业者换房频率降低,加上居住习惯、邻里关系等等,换房面临着相当多的隐形成本。”业内人士认为,每个家庭都有可能面对家庭结构的变化,这就需要到房屋功能进行拓展或改变。既有可变空间,又有高得房率的“N+1”房,给了购房者更多自主性,并可以根据需求进行个性化设计,正好契合了购房者的这种需求。

不过,业内人士也提醒,户型改变不能随心所欲,应当合乎《住宅室内装饰装修管理办法》的相关要求,不能随意变动建筑主体和承重结构。

春暖花开 置业要四看

又到了一年一度的楼市旺季,不少购房者又陷入了纠结:“现在是买房的好时机吗?”“如今买房划算吗?”“买房该怎么选择呢?”对此,业内人士认为,购房者购房时应看时机、看项目、看规划、看户型等方面的内容。

【看项目】节约购房成本

在买房之前,要多逛逛其他的楼盘,在大概了解该区域内所购房屋的具体情况,做到胸有成竹。最重要的是把握好购房时机,一般楼盘在开盘时,会有认购等活动,降低买房成本。在楼盘清盘时为了加快资金回笼,也会选择降价销售。

对于不少购房者会问的“房价还会再降吗?”业内人士认为,楼市回归理性,利好政策也不断出台,市场量价开始升温,可以说,现在是自住型人群入市的好时机。

【看规划】了解区域未来发展

买房是每个家庭的一笔重大投资,对购房者而言,买房升值很关键。一说到升值,“地段”是首当其冲的要素。相对于繁华地段的房子而言,正在规划中的地段房子升值空间更大。由此可见,升值潜力主要还是要看所在地区的规划,有的地段现在看上去不怎么起眼,但是随着城市的发展,大量人口的涌入,容易形成新的繁华中心。

【看户型】实地考察很重要

看房是买房过程中不可或缺的一步。人们常说“眼见为实”,实地考察可以较为全面地考察楼盘小区的周边环境、交通状况、楼盘户型、建筑质量、园林设计、楼间距等等。别小看这些细节,都与日后小区生活的舒适度有直接关系。

除了心仪楼盘里面要仔细逛逛以外,小区周边的环境也不能忽略。如:小区周边是否存在日常生活所需的各类生活服务网点,超市、银行、学校、医院等,交通出行是否方便。

【看户型】影响居住品质

在选房的时候,一般置业顾问会先带购房者观看样板间及户型图。因为看重打造的豪华样板间,最容易迷惑购房者。因此在挑选户型的时候最好是看毛坯房。裸露的房子未进行任何的遮挡,更容易看清整个房子的结构和布局,户型的采光效果等等,也要检查各类管道系统是否正常。如果是购买精装房,购房者一定要注意装修的细节,在合同里与开发商们承诺好装修的效果。

购房小贴士

购房提防两大误区

进入2016,利好房地产的政策频频来袭,诸多购房者难免蠢蠢欲动,可是买一套房就意味着耗费掉大半辈子的积蓄,因此买房必然是一件慎之又慎的事情,挑选房子时,不要以为周围绿化好,景观“中看”就行,亦不要过多追求环境个性,“偏见”容易造成购房误区,本期就为大家介绍下误区有哪些?

误区1:环境=绿化率

小区环境包括的内容绝不仅仅是绿化率,绿化率不低于33%,它包括绿化硬质铺装、围墙、大门、活动设施,各种指示牌、水景、浮雕、雕塑、灯光设施、音响设施等等。而这些内容又必须与住宅建筑形成一个有机的联合体。

就绿化而言,也不是简单地多植树多草就可以了,必须考虑乔木、灌木、藤本、草本、花冠木的适当配植,以及与四季相适应的种植方式。而硬质铺装及活动设施应考虑其使用功能,如无障碍设计就要有严格的规范规定,艺术品的陈设则要更多考虑其文化内涵和艺术品位。从学科来说,环境则涉猎土建、园林

绿化、艺术、市政等许多工程领域,而这些都得由有丰富经验的设计人员将它们有机组合起来。

误区2:景观“中看”就行

注重人的主体性是对人本身的一种尊重,这并不是一句空话,许多具体的工作就体现了这一点。如活动设施的设置主要考虑老人、孩子的户外活动,它的尺度应与人体工程学诸尺度相适应,从材料的色彩、质地和化学性质上都要考虑人与其相接触时的舒适性和安全性以及使用的耐久性。

住宅小区里的景观不只是供居民观赏的,它必须与居民的休闲活动相匹配,也就是说居民可以徜徉其中,能够实实在在地使用这些景观设施。比如小区的集中空地做出高低错落的构筑物应该形成或大或小或公共或私密的活动空间,以满足不同活动的要求,开阔的场地可以供居民集体晨练或举办群众文娱活动,而相对隐蔽的小空间则可以给居民提供阅读、交谈的场所。所以说景观不仅是给人看的,同时也应该是给人用的。

本组稿件除署名外均由本报记者黄海波提供

宜居眉山



休闲宜居的仁寿城北新城。 周军 摄

三类商铺 置业如何选择?

随着一系列房地产政策红利的持续释放,眉山经济的发展和交通日益便利,投资商铺已经成为不少市民的理财选择。不过,近年来随着房地产市场的发展,商铺的种类也越来越多。社区商铺、临街商铺、商业综合体商铺……如何选?这些都成为了置业者关注的焦点。为此,记者进行了走访。

社区商铺

近期,降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率、降低交易环节税费征收比例等新政连环出击。经走访了解,节后眉山商业楼盘的访客都不在少数,一商业项目的营销人员告诉记者,随着一系列利好政策的释放,大量手头有余钱的市民出于增值保值目的,都希望在新的一年里投资一套或者几套商铺,商业地产再度受到重视。

其中,作为一种回报率相对稳定、风险较低、价格适中的商铺类型,社区商铺成为投资客转投商业地产的入门品种。

“虽然说购置一间商铺一出手就是几十万,但是投入的资金并没有消失,只不过由钞票转化为固定资产,平时租赁出去,补贴日常开销,在需要用钱时,再把商铺卖掉,钱就回来了。”作为资深的社区商铺投资者,市民汪先生这些年分批购入的3处社区商铺足以令他过上让人艳羡的“包租公”生活。

社区商铺作为商铺的一种类型,同街区型商铺、市场型商铺等相比,一般面积不大,单价也不算高。业内人士指出,由于面对稳定的消费群,不可控因素较少,故而风险相对较小,很适合中小投资者投资或经营。目前,拥有社区商铺的楼盘较多,置业者可以详细了解再决定入手。

临街式商铺

临街商铺作为传统经典的地产投资项目,一直以收益稳定、增值稳定的特点而备受投资者喜爱。其中,小面积临街商铺尤其受到中小规模投资者的热衷。

5年前,购买了临街商铺的蒋女士表示,“之所以选择临街商铺,是因为人们购物往往在哪里热闹往哪里走,街铺是独门独户,门口人流量大,来来往往的路人会给铺位带来意想不到的商业氛围和收益。此外,沿街商铺的受限性小,只要商业氛围足够浓郁,加上旺盛的消费人潮,会有更高的升值潜力。”

另一方面,临街商铺的投资者将拥有绝对的控制权,能够相对自由地选择出租或自行营业,并且能够根据市场定位,自身随时进行业态调整。此外,在投资临街店的过程中,投资回报率由租金决定,不必给任何一方承诺固定回报率。业内人士表示,“不过,近年来由于受到电商冲击,临街商铺热度有所下降。”

商业综合体商铺

商业综合体是按商圈确定其位置、规模,将多种店铺作为一个整体来计划、开发和经营,并且拥有一定规模的停车场。

商业综合体有着自己的运营管理特点,所以需要出售产权式商铺的时候,多采取“带租约销售”或委托统一招商管理的模式。这样,投资者拥有商铺的产权,但不参与商铺招商,甚至在投资者购买商铺之前,商铺就已经被购物中心统一出租。

3月7日,正在某商业综合体项目现场签订购买合同的市民陈小姐表示,“我觉得商业综合体的商铺是个投资的好选择,因为它功能全面,更易把人流、物流和信息流汇聚,较单纯的商业和住宅物业来说,更值得投资。”

对商业综合体的商铺来说,商业综合体本身具有的各种条件是商铺投资的因素,其商铺价值更多来自购物中心这个项目的价值,商铺的个性化因素对投资价值的影响也不是很大。

业内人士表示,不过,商业综合体的商铺往往对开发商的依赖程度较高,要考验他们的招商能力和资源整合能力。