

房产·聚焦

优质热盘扎堆来袭 “银四”或成楼市风向标

进入“金三银四”以来,眉山楼市升温明显。在多重利好政策的加持之下,不少项目进入旺销模式。近日,记者走访眉山楼市发现,4月以来,不少开发商铆足劲往前冲,入市项目不断增加,营销活动更加多样,购房者在这样的背景下更是伺机出手。对此,业内人士表示,4月楼市串联着拥有小阳春之称的3月和楼市旺季5月,其重要性不言而喻。



4月份眉山楼市各项目推盘节奏加快。(资料图片)

市场 项目推盘节奏加快

在经历了2月、3月楼市阶段性供应低点之后,眉山楼市在3月下旬迎来了一批项目入市,迅速吸引了大批置业者。3月楼市“小阳春”实至名归,而4月份则进入年度第一个销售节点。从目前来看,4月份项目推盘节奏加快。

目前,位于东坡湖南片区的某项目为满足二胎购房者的需求,推出了二期项目面积区间在74—101平方米,户型为3房、4房、幻变5房三种类型;位于东坡岛上的某商业项目则推出更多优惠活动。

记者走访了解到,随着年后一波购房者入市,加之年前年后不

少项目都没有推出新房源,目前市场在售房源大多是去年的房源,所以不少开发商摩拳擦掌准备推新。“早在春节期间我们项目就在讨论推新的问题,只是时间迟迟没有确定,目前我们计划4月底推出几百套房源,主要是大户型房源。”眉山城区一楼盘营销负责人说。

购房者 入市积极性增强

面对众多优质热盘扎堆来袭,购房者表示难淡定,纷纷选择放弃观望,积极入市。

“相比2、3月份,现在入市的项目明显增加不少,可供选择的范围更广了,我觉得是时候出手了。”4月18日,正在眉山城区某楼盘看房的段女士说,在国家出

台系列利好政策后,她就想换套大面积的房子,可是之前可供选择的房源并不多,直到3月中下旬开始,入市的大面积房源才开始增多,她觉得好时机到了,看了几个项目后,最终在某高端楼盘订了一套160平方米的高层房。

业内人士分析认为,自去年以来的楼市放松新政推动着需求不断加速入市,在经历了2月、3月市场阶段性供应低点之后,“供不应求”的市场表象在3月中下旬得到缓解,也因此激发了3月以及4月初的成交快速反弹。

预计 4月或成楼市风向标

对眉山楼市来说,整个3月可以说经历了一场盛大的狂欢,不仅购房者看房人数众多,且不少项目成交量都创造了近几个月以来的高峰。

可以说,传统的销售旺季“金三银四”在3月份已初现轮廓。而4月份楼市的表现,将能够很好地评价当前楼市的政策效应。包括购房者、房企等市场参与主体,都会基于4月份数据进行分析。

业内人士表示,从一季度和二季度的市场表现看,4月份的数据表现也能够判断后续市场是否有足够的动力继续维持交易的高位,将成为二季度楼市风向标。

如果4月份购房市场依然火爆,那么说明看涨预期是比较一致的,而且这样一个逻辑不会发生变化,进而助力二季度市场交易的活跃。但如果4月份出现了低迷的状态,说明购房者的入市情绪相对消极,这个时候可能会倒逼房企加快推盘以及提供一些更贴近市场需求的楼盘。

房产·资讯

一季度楼市活跃 后市仍然可期

今年一季度,楼市利好政策频出,降首付、放松公积金贷款和降税费等政策落地。在市场层面,政策利好形成一味立竿见影的“催化剂”。

回顾第一季度的眉山楼市,无论是眼花缭乱的营销,还是络绎不绝的看房人群,都显示出楼市气势不减。尤其是春节过后,楼市成交量一路攀升,进入三月,眉山楼市开启“阳春”模式,不少项目成交量创造了近几个月以来的最高。据市房管局统计数据,1—3月全市新建商品房,销售面积115.1万平方米,同比增长9.08%。环比增长1.44%。

“春节以来,一线城市楼市的火爆,在一定程度上刺激了三四线城市走势,政策层面的宽松和利好,促进了楼市成交。”眉山城区一楼盘营销负责人表示,项目2月以来的成交

不错,主要以刚需户型为主,3月成交量更是达到了以往两三个月的成交量。

眉山楼市在一季度能收获这样的成绩单,得益于全国楼市的整体回暖和各项利好政策的叠加。“金三月”成色足够,“银四月”值得期待。从开发商层面看,虽然一季度热销,但心态谨慎仍是开发商的普遍状态。一些开发商对全年的销售任务进行了调整,希望抓住现在的行情加快走量,一些项目的推盘时间已经提前。

目前眉山楼市的房价可谓逐步走向平稳,出现大幅度涨价或降价的可能性不大。房价是供需相互作用的结果,在一定时期内房价短期会窄幅波动,中长期将温和增长。对购房者而言,在房价目前整体上涨通道中,应该在适当时机购买适合自己的房子。

购房小贴士

买房避开五大误区

如今,买房不论是投资还是自住,动辄都需几十万元,对普通购房者而言是一件值得重视的事情。因为某些错误的认知,不少购房者步入买房误区,轻则伤财,重则危害到以后的起居生活。因此,广大购房者在买房时一定要考虑再三,避开以下五个误区。

买房要量力而行

许多购房者,特别首次置业的购房者买房不会算账,简单地认为付了首付就没什么事了,月供的事与首付这笔钱对比来看就是一桩小事,带着这样的心理最终沦为“房奴”。

买房要花的代价不仅仅是首付这么简单,应当考虑自身的经济能力,在计算好自己每个月可以还多少钱之后,再买价格合适的房子。买房务必要量力而行,在经济能力承受范围之内,买最好的房。

绿化不是越多越好

如今,随着城市土地供应越来越少,土地越来越珍贵,不少小区都是容积率,而绿化率,许多置业顾问就拿绿化做文章。

许多购房者对绿化的了解,仅限于花草树木。业内人士表示,绿化不仅包括植物,还包括绿化硬质铺装、围墙、大门、活动设施,各种指示牌、水景、雕塑等,这些都起到维护和美化小区环境的作用。

有些购房者认为,绿化好的小区空气好环境好,对身体有益。其实,这只是个比较笼统的说法。如果只是植被多,那的确不错,但有些项目将一些基本建筑设施也算进绿化中,而这些所谓的“绿化”的维护费用,日后都需要居住者自己掏钱。

户型不是越大越好

很多人认为,只要经济条件允许,房子就应该买大一点的。其实,房子并非越大越好,最理想的方式是布局

合理、分工明确、够用就好。比如三口之家,住在200多平方米的大房子里,难免会有缺乏人气、不方便整理和打扫的困扰。

买一所户型合适的房子,每一处都有利用价值,也不用买太多的家具装饰,物业费也较少。因此,买房前首先要有“房在于精不在于大”的观念。所谓精,就是房型要紧凑,过道、阳台、客厅等面积控制合理,一切从实际需要出发,避免无谓的面积浪费。

不是住得越高越好

同栋楼的房子,会按照楼层的高度来定价格。楼层越高,越受人追捧,房价也随之高走。虽然楼层高一点风景好,采光好,但从经济角度出发,低楼层的房子会更实惠、方便。

如果楼层间距较大,采光效果良好的低楼层房子是不错的选择,担得上“物美价廉”4个字。低楼层房子出入更方便,价格相对便宜,有高利用率,对有老人的家庭来说,是一个必要的选择。

此外,高楼噪音少也是误区之一,据有关专家分析,一般9楼到17楼是声污染较严重的楼层。而越往高走房价越高,低楼层反而实惠又健康。所以,买房不必一味地追求高楼层,有时候低一点会更合适。

房价不是越低越好

许多人买东西都图便宜,买房也不例外,在小区环境、房屋质量和楼层户型等楼盘自身条件都不错的情况下,有人就不考虑地段了,认为质量过关,房价越低越好,其实,这样的房子大多远离城区,周边配套并不齐全,不说工作、上学路程太远,甚至附近连超市、公园、菜市场都没有,生活十分不便。

俗话说:“一分钱一分货”,商品房也不例外。在面临低价诱惑时,置业者要多留心眼,全面考察项目,以免留下遗憾。

装修·提醒

阳台装修 注意防水隔音防尘

“购房时由于资金有限,就买了一个小户型可变成大户型的房源。谁知装修以后发现,封闭阳台后变成的小房间不仅不隔音,沙尘也挺重。”近日,孙女士对封闭阳台头疼不已。记者走访了解到,和孙女士有同样遭遇的市民不在少数,很多人在进行家庭装修时,为扩大室内面积,把阳台开辟成客厅或者卧室功能空间的一部分。对此,业内人士指出,改造阳台,做好防水、隔音、防尘措施非常重要,以免入住后才发现住得不舒心。

阳台装修时采用封闭式,可以将室外灰尘隔离,但若阳台封闭没做好,沙尘容易进入室内。业内人士指出,为防止沙尘侵入室内,需要对阳台窗做好密封,然后用腻子等较粗糙的天然石材对阳台墙面进行处理,其具有比平面墙壁更易吸附灰尘的作用;阳台装修好后,可放置一些较为高大的绿色植物,起到隔尘、美化、净化空气的作用。

阳台封闭后的隔音处理也非常重要,置业者购房时就应该考虑到不能离人群聚集地太近。阳台窗户是隔音的重点,一般选择中空玻璃、双层窗,如果在阳台天花板上做一层吸音棉,或者使用厚重的窗帘装饰,隔音效果会更好。“封闭阳台可用塑钢窗,选择时注意窗内是否装了衬,若没有或者质量劣质,将无法得到良好的隔音效果。密封条在塑钢门窗中起到水密、气密、节能的重要作用,应具有足够的拉伸强度,即弹性,耐温、耐老化。”业内人士建议。

此外,因为阳台位置最接近户外,大面积的玻璃窗容易遭受风雨,防水问题也是至关重要的。业内人士指出,装修阳台时,首先要注意不要破坏原有防水层,若阳台地面设有防水层,可在装修前补加一层防水砂浆或防水涂料;阳台墙面部分避免采用壁纸、壁布等材料,可涂刷多层防水涂料,用来保护阳台墙面不被雨水损坏。

本组稿件除署名外均由本报记者黄海波提供

宜居眉山

碧水蓝天

周军 摄



房产·动态

大户型成楼市“新宠”

一直以来,刚性需求置业者都是楼市的主要消费群体,针对此类购房者的小户型房源由此成为市场的畅销产品。不过,昨(19)日,记者走访发现,眉山楼市悄然发生转变。一方面,之前不温不火的中大户型房源近期成交速度明显加快,部分项目甚至出现一房难求的现象;另一方面,价格也出现倒置,同一项目的中大户型房源售价甚至高于中小户型。

大户型房源日渐走俏

“坐北朝南的大户型全部卖完了?请问还要等多久才会有新房源呢?”日前,市民张女士想购置一套140平方米以上的房源。因为是改善型置业,所以

对地段、楼层、朝向、户型的要求比较高。没想到走了几家楼盘,发现合适的房源寥寥无几。看中了房源,也被告知已经售出了。

“我们项目的大户型走量非常好。”日前,眉山城区某楼盘相关负责人说,“尤其是160平方米左右的房源,目前所剩无几,只有为数不多的低楼层房源在售。”

无独有偶。眉山城区某楼盘近期推出了三房至五房的大户型。四房和五房户型受到诸多置业者的关注。“现在预约挺火爆的,已经排了很多组了。”项目相关负责人说,在售的各种大户型房源销量都不错。

前几年,在房地产市场有一个不成文的规则:一般来说,同一个项目,小户型房源单价会比大户型稍贵。但近日

记者发现,部分项目的中大户型房源单价贵于小户型。

需求推动市场改变

众所周知,前几年,在调控政策影响之下,刚需人群是楼市的绝对主力,120平方米以下的户型成为市面上的主流产品。如今,曾经滞销的中大户型却变得如此抢手,部分房源价格还高过小户型,原因何在?

熟悉眉山楼市的业内人士分析认为,首先中大户型房源多数能做到南北通透、动静分离,在采光、通透等方面做得更好,功能性自然更强。从舒适度而言,中大户型的房源比小户型更胜一筹。在经济可承受范围内,置业者购买

中大户型自然比小户型更加惬意。

其次,楼市政策的利好也是近期中大户型热销的一大因素。据了解,除首付降低外,契税下调也在一定程度上推动购房者出手。

此外,业内人士指出,二孩政策的全面放开也在很大程度上推动主流户型从两房转型到三房乃至四房。家庭结构的变化,注定了小户型房源只能是一个过渡性产品,购买大户型房源才能真正做到一步到位。

不难预见,需求的增加大大提高了大户型房源的升值空间,未来或将有更多的开发商推出大户型产品。不过,受制于购房总成本,大户型房源虽然成交量有所回升,但短时间内数量和价格激增的可能性不会很大。