

# 楼市成交趋缓

进入二季度,气温持续走高,楼市并没有伴随气温而走高,开始步入了销售淡季。不过,从近几个月的成交数据来看,虽然楼市成交量不多,但多个楼盘都推出了暖场活动,弥补了稍显冷清的楼市。

## 楼市成交平淡

二季度本该是购房者密集看房期,但今年二季度的眉山楼市稍显平淡。据了解,二季度购房人群缩水主要是由于购房者观望情绪更浓,更多购房者倾向于观望等待,特别是改善型置业者。据一些楼盘销售顾问介绍,购房人群主要集中在刚需一族,他们或是购买婚房,或是为了孩子购买学校附近的房产。综合而言,看房人群多为“只看不买”,观望情绪有所加重,对于真正出手购房保持谨慎。某楼盘置业顾问表

示:“通常来说,每年二季度都是楼市的黄金季节,但今年受多种因素的影响,楼市并没有表现出应有的活跃。”有楼盘负责人表示,项目的成交数据也印证了这一点,从4月至今,项目的成交量同比下降了30%左右。业内人士分析,由于去年楼市火爆,不少项目纷纷推出了新产品,加之今年楼市开年就进入了火热期,今年以来,楼市也主要以消化前期的剩余产品为主,各大项目的推盘节奏有所放缓。而且楼市政策已普遍落地,市场环境较为稳定,在不出现较大刺激性政策或事件的情况下,成交量不会有太大的起伏。

## 营销暖场为主

进入4月以后,虽然成交较少,但不少楼盘推出的营销活动人气满满。很多楼盘都推出了节日活动,如抓鱼

# 营销暖场为主

活动、亲子活动、品鉴会等。同时,也有楼盘推出了购房优惠,如某项目推出了购房优惠活动;某项目开启认筹,存1万元抵2万元……

市民杨小姐在朋友的陪同下,利用这几个月时间逛了不少楼盘,她觉得,听谁说都不如自己亲眼所见。“有些楼盘推出的优惠还是挺吸引人的,但还是要多方面考虑。”杨小姐说,“优惠多是‘买房送礼’、‘买房减房款’、存抵这类形式比较普遍。”

业内人士指出,为了契合相应的节点,开发商纷纷推出活动,希望抓住时机暖场蓄客,为楼市淡季蓄积人气。但是伴随着市场进入调整期,通过暖场活动带动销售的效果一般。相比活动,购房者对大额优惠更加心动。

## 楼市或步入调整期

今年以来,楼市持续升温,各地成交火爆,在这样的环境下,沪深等一线

城市调控政策收紧,以苏州、南京、合肥等楼市成交火爆的二线城市也跟风收紧,因此成交量也受到了影响。

业内人士表示,从市场发展趋势来看,待市场需求集中释放完毕之时,再加上调控政策收紧、货币政策转向等因素,市场的阶段性调整也就来临了。在多次政策刺激之后,楼市量价齐升的局面目前很难出现,从二季度开始,新一轮的房地产市场集中调整极已经来临。

就眉山本地而言,在楼市利好政策影响下,自去年5月开始楼市就一路畅销,再加上经历春节的火热局面,透支了部分购房需求,以至于二季度楼市稍显逊色。业内人士认为,眼下,6月楼市中考将至,未完成半年度任务的房企或以跑量为主,对于购房者来说,买房机会多了,享受购房优惠价格的时机也来了。

## 购房小贴士

### 三点小知识助你轻松购好房

买房是一件人生大事。必须慎之又慎。记者整理了几点买房小知识,为大家避免一些买房时可能碰到的烦恼。

**1、二手房也有好房**  
中国人买东西向来对“二手货”抱有一些偏见,这样做可不太好。新房固然好,一切都是新的,人住在里面也舒适,但二手房的好处同样不少。

选择二手房,首先就是房价较低,这对经济条件有限的人来说无疑是个好选择,另一方面,二手房可以即买即住,不像新房可能还要装修或者期房还要等待交房等等,并且二手房周边配套成熟,一般居住体验不会差。

此外,目前的眉山二手房市场上,也有不少清水房出售,这些房源如同新房一样,购房者完全不用经历买房的等待,即买即装。

**2、小区各户型配比要合理**  
购房过程中,不少购房者会产生只要挑到满意的户型,小区的户型配比并不重要的错觉。其实不然,业内人士

指出,目前很多刚需人群往往喜欢选择小户型,因为小户型的房子好处多,总价低,居住方便,并且未来出租出售也更受市场青睐,但是纯小户型区的房子就该注意了。

该业内人士表示,小区里全是小户型房子,这意味着小区里的人将会变得很多,对公共资源的占用率将变高。想想以后上班等电梯要好几次,想想用水高峰常常停水,这样的生活怎么过?

**3、合同明确交房时间**  
现在的房地产市场上,虽说有不少现房或准现房出售,然而多数楼盘都是期房,这意味着买房后可能需要等一两年才能拿到房门钥匙,并且交房时间还是开发商方面的预估,在实际中,许多楼盘因为种种原因造成延期交房的现象。如果不是着急入住还好,但如果是为了结婚或是孩子的教育买房,到了那关键的时间点房子却还没着落,想想就有些头痛。

## 购买期房避开四大风险

对于大多数购房者而言,购房是一件很费神的事情,没买之前难选择,买了之后很担心。特别是对于购买期房的购房者,由于房源尚未竣工就出售,可能存在前期承诺的规划改变,延期交房,房屋质量有问题等风险。那么,购房者该如何应对呢?对此,记者采访了业内人士。

**1、前期承诺改变风险**  
前期承诺改变,主要体现在购房者买房后,有的开发商在配套设施、绿地、容积率、环境设施等方面随意改动,将小区中本是绿地的地方改做他用,有的加建新楼,有的变成了停车场。开发商在与消费者签署合同时,往往对这些问题不做约定。

对此,业内人士提醒购房者,购房时,一定要认真审核开发商宣传的内容是否真实,是否可以落到实处。特别要注意审查合同内容的真实性,不要只看大处,更要注意小处。在签署合同时要求开发商将宣传的内容写到合同中去,才能在开发商违背宣传承诺时,追究其违约责任。

**2、房屋质量不合格风险**  
房屋质量问题,是大部分购房者买房后最担忧的问题之一。因为购房者在与开发商签订购房协议时,自己所购买的房屋还没有成型,不能看见房屋的实际状况,因此,购房者经常会因为房屋质量问题和开发商发生纠纷。有的开发商为追逐利润,使用劣质材料或者是偷工减料,造成屋顶漏雨(水)、管道渗漏等质量问题,给房屋质量和安全埋下了隐患。

对此,业内人士表示,对于房屋质量方面的问题,购房者在验收房屋时,

一定要请专业的房屋检测机构来进行检测,对于一般的质量问题可以要求开发商限期整改,对于基础工程和主体结构方面的质量问题,则一定要请专业检测机构进行检测、鉴定,以便根据具体情况进行处理(要求维修、退房、及时索赔)。

**3、购房合同风险**  
目前,购房者购房时与开发商签订的购房合同大多是开发商事先拟定的格式合同,而往往购房者的主张不能体现在其中。与此同时,动不动几十页的购房合同,不仅看起来不方便,更别说是对于缺乏专业法律的购房者,往往只是草草看了几分钟,根本没有认真审查合同条款,就匆忙签字,导致发生纠纷。

业内人士指出,认真审查合同(包括补充协议)内容,明确每一个合同条款含意,对模糊不清的条款,一定要在明确其具体含意后再决定签署与否。鉴于购房活动和商品房买卖合同的复杂性,建议在购房、签署购房合同时请专业律师把关,以更好地维护自己的权利。

**4、延期交房的的风险**  
延期交房是房屋买卖过程中经常发生的事情。导致延期交房的原因通常是开发商的资金问题(开发资金不到位、抽逃资金、挪用售房资金等)、工程管理问题等原因,有迟延交房,甚至不能交房的事件发生,以致购房者的利益受损。

延期交房通常发生在一些实力不雄厚的开发商。业内人士表示,这就需要购房者在买房时,要认真审核开发商的有关情况,“五证”取得情况,还要考察拟购房屋的施工进度情况。

## 岷东风光

余卓 摄



## 小型商铺 灵活赚钱受青睐

一直以来,“一铺养三代”的说法成为人们的投资金句。如今,随着负利率时代的到来,商铺投资优势更加凸显,越来越多人开始投身到商铺热潮中。对此,业内人士提醒,当下楼市利好政策不断,投资商业地产正是时候,而商铺投资以其短期内的丰厚回报成为地产投资中耀眼的亮点。

### 商铺投资前景大

随着互联网金融的发展,现如今投资产品越来越丰富,诸如P2P、众筹、信托、期货、货币基金等,这些新的投资产品让不少人跃跃欲试。但综合来看,现在投资商铺依然是最佳选择。

业内人士指出,首先商铺购买的是实实在在的合法产权,并非虚拟的产品,相对而言风险很低。其次,目前很多城市房价都在上涨,也就是说投资房地产正是好时机,买到基本就是赚到。加之开年以来,利好新政不断,购房首付比例降低、住房公积金存款利率上调、交易环节税费征收比例调整等不断刺激着投资者的神经,住宅市场的火热也刺激着商业地产的投资热。

当然,最重要的是投资商铺具有高收益,业内人士指出,商铺的价值有时是无法估量的,核心区域、人气旺发展成熟的商铺是无法用价格去衡量

的,因此,凭借其收益稳定、增值性高、租赁灵活,可作资产抵押等优势,商铺成了房地产投资中的热门。

### 小型商铺更受欢迎

随着商铺投资热潮的到来,商业项目销售处明显火热起来。“最近来看商铺的客户很多,不仅是来咨询的,连购买的也多了起来。一方面是由于政策比较好,其次,大家手里有了闲钱,也都想找个稳妥的高收益投资渠道。”眉山城区一商业项目销售人员说。

一直以来,商铺都是投资者的首选,相较于房产来说,投资商铺的利润更加可观,这是因为商铺不会因为年龄的增加而降低其本身的价值,不像房子会有房龄的问题,反而随着时间的推移,周边商业氛围和人气的聚拢,商铺的价值会不断提升。

记者走访市场时,越来越多的投资客表示青睐小型商铺。“前几年做生



购房者正在看房。(资料图片)

意攒了些钱,放银行生利息不划算,不如投资个商业项目。这段时间我看中了一个面积在50平方米左右的小型餐饮商铺,准备投资购买。”市民赵先生说,他一直在关注小型商铺,但市场上要么一推出就被抢购,要么价格定得太高。记者发现,目前,像赵先生一样首次投资,希望购买小户型产品的投资者不少,小户型商业地产项目表现趋好。

### 投资商铺要谨慎

何先生几年前从外地来到眉山做生意,购买了位于城区一间40平方米左右的商铺,然后对商铺进行了简单的装修。由于自己铺面地理位置好,因此很快就租出去了,而且短短十几天就开始营业了。何先生告诉记者,“小面积商铺单价虽然较高,但由于面积不大,总价算下来并不太高,入市门槛相对较低,而投资回报却相对较高,

因此持有小面积商铺相对而言风险是较低的。”

不过,对于投资小型商铺,业内人士指出,也要注意三个方面。

首先,要认真检查开发商的相关证件是否齐全,所售商品房是否合法销售,从法律角度讲,这和自身利益息息相关。尤其是合法销售的证明件预售证、预售证的取得也是表明开发商已具备合法销售资格,最好登录当地房管局网站查看。

其次,要谨慎签订购买合同。因为商铺不同于普通住宅,一般情况下其公摊面积在30%左右,甚至更多。因此在签订合同时一定要选择以面积计价方式为主的,并且在合同另加条款里写明有关公摊面积的细则。

最后,要关注商铺的产权问题。投资者对独立产权的商铺是完全具有处置权,其存在的风险最小。而小产权商铺由于不被国家认可,不具备完全产权,需要投资者们警惕。

## 万景集团结对帮扶马桥村 脱贫工作启动仪式举行



6月18日,万景集团结对帮扶东坡区秦家镇马桥村精准扶贫启动仪式在激情广场隆重举行。作为眉山首家参加精准扶贫的民营企业,启动仪式上,万景集团现场捐款200万元,作为马桥村精准扶贫的首期帮扶资金。据了解,未来,万景集团还将对马桥村进行为期3年的精准扶贫帮扶。

多年来,万景集团一直以“发展自己,回报社会”为发展愿景,积极参与公益事业,践行社会责任。截至目前,万景集团已为社会各项公益事业累计捐

款捐物4000余万元。今年,万景集团创立21周年,万景更是取消了21周年庆典内部庆宴等活动开支,将相关费用捐赠于马桥村精准扶贫工作。

据介绍,接下来,万景集团还将助力马桥村推进产业结构调整,引导村民进行树木改品;并通过万景帮扶平台,搭建畅通的销售网络,推广马桥村生态畜禽产品和果蔬产品。此外,万景还将以结对帮扶马桥村为契机,引导更多社会力量加入精准扶贫中来,形成政府主导、社会参与、市场运作的大扶贫格局。

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供