

楼市·聚焦

备战“金九银十” 8月楼市营销忙

八月的眉山楼市,一直都被视为“金九银十”前的重要蓄客阶段,而今年的八月楼市,更是显得有些特别。受全国楼市回暖的影响,以及眉山出台促进房地产健康发展政策的影响,可谓为“金九”做好了充分的铺垫。8月眉山楼市积极营销蓄客,不少业内人士对后市的发展充满了信心。

8月楼市营销活动多

进入8月,受炎热天气的影响,眉山城区各大项目的来电量、来访量和成交量均受到不同程度的影响,不少开发商也延续了上半年缓慢的推盘节奏。

不过,记者走访时发现,虽然房企推盘节奏虽然放缓,但开发商预约蓄客的步伐并未放缓。在8月这个市场的空白点,不少楼盘纷纷通过各种别出心

裁的营销活动展开蓄客,为接下来金九银十的营销冲刺做充分的准备。

记者走访了解到,在天气炎热的影响下,各大房企纷纷打出“清凉”牌,推出诸如游泳池派对、水上大闯关等各种清凉活动吸引人气。

对此,熟悉眉山楼市的业内人士指出,虽然这些活动并非现场卖房,但给了看房者进一步了解房源的机会,拉近了双方的距离,起到了很好的宣传效果。

入市项目减少

每年暑假两个月都属于传统淡季,与高温天气相比,楼市热度有所降低。一方面,开发商推盘数量减少,另一方面,天气因素也阻挡了很多人看房买房的脚步。不过,从开年至今,似乎开

发商推新的节奏都比较缓慢。

对此,熟悉眉山楼市的业内人士表示,虽然通过近一年时间的去库存,眉山楼市库存量下降明显,不过不同楼盘之间的差距也很大。一些品质大盘去库存效果明显,而部分小盘去库存难度大得多。“特别是随着不少新盘的加入,购房者有了新的品质追求,这使得长期处于去库存窘境下的部分楼盘受到冲击。”

“金九”楼市可期

通常情况下,每年的7、8月份受三伏天高温天气影响,房企营销表现都较为平淡。但今年7、8月份楼盘大打营销战的景象不但为即将接踵而至的楼市旺季做好了“预热”,也让更多人对于楼盘在“金九银十”的表现充满了信心

购房·热点

淡季选婚房 合适最重要



市民们正在看房。(资料图片)

每年七八月份都是楼市的传统淡季,今年也不例外。不过,作为购房主力的婚房置业在淡季并没有放慢自己的步伐。近日,记者走访了解到,由于受到催婚等各方面的压力,淡季中,刚需婚房置业者占据很大一部分比例,房地产市场也显得愈发火热。

婚房需求仍是刚需主力军

“我们准备今年底结婚,所以买房必须提上日程。”“90后”王小姐近日正在挑选一处合适的房源作为婚房。由于是首次置业,她倾向于选择一套面积在80平方米左右、离老城区不要太远的房源。

同样准备年底结婚的市民张先生和他的未婚妻朱小姐则显得有些着急。都看了一个月多了,大大小小的盘也看了几十个,不过,期房显然不行,我们准备这几天就下手一套现房。张先生说,“房屋装修还得花两三个月时间,装修完成后再放上两三个月,时间就刚刚好。”

其实,不论楼市处于淡季或旺季,各大楼盘的售楼部都不鲜见像王小姐和张先生这样的刚需一族。多位业内人士也证实,“80后”“90后”是目前刚需族最主要的购买主力。尤其是“90后”购房者,正逐步成为婚房市场的主要客户。

“安家立业是每个人都会遇到的事情,即使是在楼市低谷期,婚房市场也很难被抑制。婚房不仅具备市场潜力,还能帮助房企抵御开发风险,成为拉动市场回暖的最大购买力。”眉山城区一楼盘营销负责人告诉记者,从这几年市场反馈信息来看,适合作为婚房的主力产品,集中在80~120平方米的大中

户型。各大楼盘推出的此类户型,有很大一部分被“将婚族”所消费。

选择婚房要遵从自身需求

结婚买房,是大部分人都要遇到的事情。在浩浩荡荡的刚需大军中,婚房需求更是这里头的“纯刚需”。不过,面对大大小小的楼盘,如何选择到满意的婚房成为不少置业者的难题。

对此,业内人士建议,购买婚房也是一门技术活。只有遵循自身需求,才能挑选到合适的房源。首先,应做好购房预算,倘若资金充裕,可以多首付少贷款,减少月供负担;倘若资金紧张,那么可以选择较长贷款年限,以缓解压力。

其次,在地段的选择上,要综合考虑交通和配套,尽可能地节省上班时间、交通成本等。最后,在户型面积上,由于是首次置业,可以根据实际情况,选择梯级置业,不用一味求大。

最后,小区的配套也很关键。开门七件事,柴、米、油、盐、酱、醋、茶,缺少任何一样都会使生活受到一些影响。一般来说,小区周边有卖场是比较理想的,不仅可以解决生活用品的一站式购买,而且可以降低不少生活成本。但是,如果周边没有大型的卖场,则要特别考察婚房小区周边是否有便利店、菜场、银行和饭店等一些基础的商业配套设施。

此外,目前不少大型社区都引进了幼儿园和学校,在条件许可的情况下,应该尽量挑选教育资源较好的社区。理论上当然是希望学校离住所越近越好,小孩子上下学不仅安全而且省去了家长接送的时间,可以让家长将更多的精力投入到工作中去。



碧水蓝天 宜居眉山

本报记者 周军 摄

购房·关注

装房选择硅藻泥 擦亮眼睛辨真假

前几年,如果要问市民啥是硅藻泥,估计没有几个人知晓。到了如今,环保、低碳已成为现代家装的潮流,硅藻泥更是成了不可或缺的环保涂料,是不少人装修时的不二选择。不过,业内人士提醒市民,选择硅藻泥时要擦亮眼睛看清楚,分清真假。

市民童先生在拿到新房钥匙大半年后,终于要装修了。考虑到孩子还未满周岁,于是他将号称能吸收甲醛的硅藻泥列入必购项目。在一家销售硅藻泥的店里,童先生发现该店的硅藻泥售

价比多数店便宜了不少,最便宜的甚至只需40元/平方米。“好在当时留了心眼。”童先生告诉记者,他在快要下单的时候,突然想起所谓的硅藻泥,除了能吸收甲醛,似乎还具有阻燃的作用,因此让店主拿一些样品出来试验一下,看点火之后是否真的能阻燃。这时候那位商家就变得支支吾吾,一直推说没有必要,郑先生因此放弃了当场购买的打算,到底要不要在新家中抹上硅藻泥也变得犹豫起来。

随后,记者走访了解到,近年来因

为这种环保家装材料上当的市民还有不少。市民孙先生介绍说,他家中的硅藻泥是两年前抹上墙的,不过没过多久,他就发现用手一摸,手指上居然就带上了一层粉末状的东西。至于吸水功能,那倒是真的,只不过水喷上去之后,那一部分水渍是久久不见消失,在年初之时,都快要发霉了。

那么应该如何选择硅藻泥呢?业内人士建议,在选择硅藻泥时,最好在干粉和调湿状态下都要仔细嗅一下,好的硅藻泥气味清新,有着天然的泥土气

息。其次,尽可能多问一些硅藻泥的相关信息,在选购时可查验商品是否具有权威机构出具的有效检验报告,商品性能是否符合国家标准要求等。最后,还可以直接用实验的方式。选择容积较大的喷壶,在一个地方连续喷水十几次,好的硅藻泥墙面会将水迅速吸收,用手掌轻触墙面,手掌无水渍、掉泥、脱落等现象,而质量差的硅藻泥喷水3至5次便出现掉渣等现象。

楼市·动态

买房如何挑楼层?

如今,随着城市土地越来越稀缺,价格走高,各大城市中的房子也是越盖越高,对购房者来说,除了价格和户型等因素,选择哪个楼层也就成为疑虑之一。有购房者认为高层空气好、日照多、风景佳;有的人则低层接地气、出行快、更安全;也有购房者表示住高了觉得眩晕,住低了觉得太吵闹……对此,业内人士表示,购房选择楼层时要考虑采光、视野、扬尘等因素。

多层和高层大不同

“买房子到底选哪层好啊?顶楼太热,底层又怕潮湿。”最近在看房子的市民王先生表示疑惑。

同王先生一样,许多购房者都在考虑买房到底买第几层好。很多人认为楼层越高越好,因为楼层高了之后感觉空气会好,噪音也小,连蚊子都会

少几只。还有人认为9至11层是最好的。究竟楼层哪一层住着好,多层和高层不尽相同。高层大多都超过了15层,高层视野好,远离马路,有私密性等优点,也是不少购房者的选择。而多层一直以公摊少、得房率高等优势也备受购房者青睐。

业内人士表示,多层的房子因为受到各种限制,通常只能是板式的,大多南北通风。而且少了柱梁的限制,户型也比较好。加上没有电梯井、侯梯厅等公用建筑面积,房间利用率也相对较高。以六层的板楼举例来说,“金三银四”这个说法是正确的,这两层尤其适合老年人居住。

中间层较受欢迎

所谓“登高望远”,在高层住宅刚

刚兴起的时候,购房者大多以住高层住宅为荣。但随着高层住宅的遍地开花,当购房者开始真正认识这一产品并仔细比较的时候,不是所有的高层房源都好卖。有业内人士表示,一个很明显的现象是,高层住宅各个楼层开始出现明显的销售差异,往往是中间楼层好卖,而两头却成为“困难户”。购房者最关注的售价方面,一般也是中间贵,两头便宜,有时候也会根据区间定价。

记者走访眉山城区多个楼盘也发现,高层住宅的确是“两头难卖中间俏”的销售态势,在买房时,购房者还是更倾向买中间楼层。眉山城区一楼盘置业顾问直言:“就目前的市场行情来说,一幢高层住宅,往往是中间楼层,一般为8-22楼左右最受欢迎,并且这些楼层的定价多半也会有所倾斜。

买楼层应多方考虑

究竟高层住宅几层好?业内人士表示,楼层也有一些硬指标和利弊,衡量高层住宅的性价比,了解各方面优劣之后,再根据自己的情况选楼层。

业内人士分析,从空气质量角度来说,8-11层是环境学上的扬灰层。不过8至11层既可以不用担心潮湿等问题,视野和光照也比较不错,噪音的污染也相对较低。

从采光角度看,选择3层以下要注意看能否保证有效日照,能否达到“冬至日有效日照不少于1小时”的规范要求;从视野来看,楼层越高视野越好……业内人士也表示,所谓“最佳”、“最好”,其并没有固定的标准,具体在小区或楼层选择上,人们应根据自身需求而定,切忌盲目跟风,或过于听信“结论”。

购房小贴士

采光好的房源如何选?

早上起床后在阳光下伸个懒腰是很多人向往的生活,但是在实际生活中,很多人居住的房间是享受不到阳光的温暖的,那么,怎样才能选到采光好的房子呢?

1、不同时段看采光

早中晚不同的时间段,可以看出房子不同的采光条件,其中,早晨是一天中阳光最弱的时候,此时看房,如果房间的采光没问题,那么在采光方面就可以放心了。

业内人士指出,决定房间采光状况的因素很多,最直接的便是房间的朝向和前后建筑的高度。一般坐北朝南的房子最好,但在建筑密集的城市,为了让更多房间都能采光,很多楼房建筑的朝向并不正,很多中间层的房子由于受到前面建筑的遮挡,有时候无法看出采光情况。

2、窗户小的房子不能要

窗户小的房子采光就差,通风也差。一套好房子,客厅的采光面至少要有3米宽,卧室的采光面至少要有2米宽。

业内人士表示,一些采光不好的房子,虽然主卧室也有窗户,但是采光面只有1米宽,其它卧室的窗户更小,根本起不到采光的作用。

3、有建筑遮挡时中层的房子好

前面有建筑遮挡的低楼层住宅中,怎么挑采光好的房子?相对来说,楼层越高,采光越好。但是,也不是越高越好,因为夏季中午,太阳直射,最先遭受其害的就是住在高层的住户。另外,楼层高,房价还不便宜。所以很多自住者,都不大愿意选择高层,而会购买中间楼层。

虽然,早晨太阳升起时,阳光可能会因为前排建筑的遮挡,而不能被照晒到。但是,到了上午,阳光斜照,就能满足这些楼层住户的采光要求。业内人士分析说,“而这个时候,太阳的热能也总是能发挥到极致,要晒干衣服没问题。”

4、朝向一致时挑西不挑东

一般来说,两边、前后没有遮挡的房子,采光应当是最好的。另外,朝南偏西的房子比朝南偏东的好。

朝南偏东的房子的采光时间,主要是早上。朝南偏西的房子的采光时间,却是下午。业内人士介绍,虽然,夏季朝南偏西的房间会因为阳光日晒而显得非常炎热。不过,到了冬季,住在朝南偏西的房间可以享受午后冬日暖暖的阳光。而朝南偏东的房间,因为只在早上被阳光“沐浴”,虽然朝南,但并不够暖和。

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供