

楼市·聚焦

买房更是买生活 配套成置业重要因素

如今,房子所承载的已不仅仅是遮风避雨的居住功能,更代表了一种生活方式。随着生活水平的提高,购房者对居住区内配套公建是否方便合理,周边配套服务设施是否完善,娱乐休闲设施是否丰富等越来越关注。

业内人士表示,配套对于居民生活质量影响很大,也是衡量居住区质量的重要标准之一。为迎合购房者的要求,开发商也在配套上做文章,除了基础的教育、交通等配套,还不遗余力打造娱乐休闲方面的“特色配套”。

购房者居住需求提高

90后的市民小王,即便是下班后也精力充沛,逛街、唱歌、聚餐等样样不落。他说:“想在生活中的玩乐不减分,不用跑太远,在选择房子的时候,会充分考虑其周边配套,尽量缩短在10分钟之内。”小王希望买一套周边有休闲娱乐场所的住宅,让下班后的生活乐趣“不缩水”,而且拥有完善配套的住宅是“潜力股”,可以在升级换房的时候,让原有住房获得更好的出租、销售价格,让住宅物业实现保值、增值。

不只是年轻人,市民刘阿姨买房也先考虑周边配套,“附近最好有超市、医院、公园等,生活也更便利些。”她觉得这些配套的完善程度是决定入住后生活方便及舒适程度的重要因素,将直接影响未来的生活质量,以前在购房时忽视了这一点。

业内人士表示,随着人们生活水平的提高,买房的要求不再仅仅局限于

“住”,更多的要求在于“适宜居住”,如此一来对于基本配套设施和周边环境的要求也就越来越高,基本配套设施逐渐成为购房者选房的一个重要参考标准。

项目配套越来越完善

对于价格总体平稳的眉山楼市来说,相同品质楼盘之间的差价不大,因此,能够吸引购房者,不只是价格。面对越来越理性的购房者,差不多的区位,差不多的价格,差不多的户型,到底购房者如何挑选呢?不少开发商表示,更好的生活环境和配套是不少购房者当下的关注点。

“对于购房者而言,地段、户型等房产项目的‘硬件’当然是影响购买的决定性因素,但那些看不见的‘软实力’,才是影响居住质量的关键因素。”眉山城区一楼盘营销负责人表示,“如今,居住功能只是房子最基本、最基础的功能之一,房子应该被赋予更多的价值,比如社交、休闲、教育等。一个楼盘无论怎么宣传梦想希望,最终还是要落到实际的生活配套上。”

纵观目前眉山楼市的各个项目,许多楼盘都有自己主打的“配套”。比如自然环境配套、商业配套、教育配套等等。打造楼盘特色,精研楼盘配套,已经成为当下塑造品质化楼盘中最不可或缺的一部分。

个性化配套要谨慎选择

买房时,对于个性化的特色配套,



市民看房。(资料图片)

要慎之又慎,一定要考虑自己是否在居住后期能够达到可使用状态,即普通人能消费,不计费或计费可以承担。

业内人士指出,真正有利于普通消费者的配套实际就是社会性功能在社区或居住小区的现实表达,包括小孩普及教育设施,医疗设施,社区便民设施,公共活动场所或绿地,保安保洁与社区管理等。由于各项配建有商业裙楼,他们是补给型的配套,是后天的商业性供应,不是一般人所能经常性可利用的。

因为,有些特色配套,一般买房人

无法消费,如奢侈的会所,并且不专属于一个高档的别墅级社区,显然,这个会所是商业性的,有贵的,只不过服务内容品质是按高档消费来订制的,它实际归属于社区的富人,但成本分摊却不公,完全由普通消费者在买价中分摊或被转嫁了。

此外,业内人士还提醒购房者,很多购房者都觉得看房很累,选择很累,其实购房看起来很复杂,但是细节决定成败,建议购房者不要急匆匆下手机,多看细看,多问问重点,多对比,花时间了解细节,别匆忙买了房又后悔。

楼市·攻略

“金九银十”来临 购房置业“有章可循”

每年“金九银十”都是楼市的传统旺季,在这个季节开发商们往往会给最优惠的价格,而购房者也会选择在此时开始行动。不过,面对数量众多的房源,大小不一的户型、风格各异的小区,购房者应该如何选择呢?

记者走访了解到,在眉山市场上,主要有刚需型以及改善型需求两类购房群体,而针对这两类购房者,在买房时的选择也有所不同,业内人士表示,对于刚需者而言,大多数都是以年轻人为主,因为手头资金不多,再加上购房后居住人口少,因此,在买房时应量力而行,不可一味求大,“小面积的3房户型,如果价格比较合理,或许是一个不错的选择。”

业内人士表示,在购买小户型时,

置业者要注意其功能设计,客厅、卧室、餐厅、厨房、卫生间都要设置合理,同时要注意密度,多考察配套设施。另外,虽然房屋面积不大,但一定要功能实用,一些地产项目在进行户型设计时曾反复斟酌,最终推出不少100平方米左右的三居室,市场认可度较高。

而对于改善型购房者,其置业需求则更加多样化。因此,在业内人士看来,置业者应根据自己的需求来选择适合自己的产品,在配套的选择方面,也因人而异,但由于是二次购房,应将生活品质放在第一位,所以,在买房时应选择小区环境较好,宜居度较高的楼盘,还应关注楼盘周边生活配套、地理位置等。

置业二手房 四个方面要检查

买房是人生中很重要的事情,无论是新房还是二手房,能买到一套满意舒适的房子并不是易事,特别是在验房的时候,注意哪些方面,才能买到一套称心如意的二手房非常重要。对此,业内人士指出,购房二手房应当注意以下四个方面。

1.水电是否通畅

首先是验一下房屋的水电是否通了。当然,对于一些高级装修来说,多数的水电后期都要更换,所以有时候这些内容倒不是关键,但如果你打算更换水电,特别是二手房,那么这些东西就必须认真验收。

验电线,除了看看是否通电外,主要是看电线是否符合国标质量。再就是电线的截面面积是否符合要求。一般来说,家里的电线不应低于2.5平方,空调线更应达到4平方,否则使用空调时,空调线容易过热变软。

2.管道排水是否顺畅

这里所指的管道,是排污管道。特别是阳台之类的排污口,验收时,预先拿一个盛水的器具,然后倒水进排水口。看看水是不是顺利地流走。因为在工程施工时,有一些工人在清洁时往往会“偷”这个工,把一些水泥渣倒进排水管流走,如果这些水泥较黏,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

业内人士指出,在二手房买卖中,房主不会主动告诉你管道是否畅通,是否能正常使用。所以,一定要着重注意,如果交易后才发现问题,那是有苦

难诉的。

3.厨卫防水是否做好

有些房源事先已经声明并未做厨卫的防水,那就需要自己来做。特别是二手房,一定要事先问清楚是否做了防水工作,如果交付时已经做了防水,那就需要去进行验收,看防水是否做到位了。这个一定要亲自监督,假如在装修后才发现防水没有做好,那会很麻烦,是需要拆除已经装修好的地面才能重新做一层新的防水层。

业内人士表示,检验方法也很简单,用水泥沙浆做一个坎儿堵住厨卫的门口,拿一袋罩住排水口,再加以捆实,然后在厨卫放水,浅浅的就行了(约高2厘米)。最后约好楼下的业主在24小时后查看其家里的厨卫的天花板即可。

4.门窗密封性是否正常

门窗的密封性验收最麻烦的一点是,只有在大雨天方能试出好坏。但一般可以通过查看密封胶条是否完整牢固这一点来证实。阳台门一般要看内外的水平差度。会有这样一种情况,阳台的水平与室内的水平竟然是一样的,这样,就很难避免在大雨天产生雨水渗进的问题。

业内人士建议,房子是否合格,是否满意,很可能关系到整个家庭的生活质量,很多其他项目的验收只有专家才能看得出好坏,如果可以,请一家专业的验房单位一起去看看,可以帮你把关。

购房小贴士

购房当避开四大心理误区

自住买房,结婚买房,生孩子买房,投资买房……如今,房子成为了不少人的必需品。对此,业内人士提醒,购房者由于经验不足存在的一些错误买房心理不仅可能让自己多花了冤枉钱,而且买到的房子的居住体验也不会太好。在买房前更正自己错误的买房心理,这能让你的买房路变得更平坦。

盲目求大,追求一步到位

谁都知道房子越大住着越舒服,但房屋面积越大也就意味着购房成本越高。许多购房者想到将来要娶妻生子等造成家庭成员数增加的事情发生,总是希望能一步到位买个大气房子,在这些人心里没有“过渡性住房”,这样只会徒增自己的买房压力。

业内人士指出,面积选大一点没有错,这样房子确实更实用一些,最好的方式是,如果有买100平米房子的能力就买100平米的房子,但不能只买有100平米房子的能力偏偏去买150平米的房子。

犹豫不决,苦等房价低谷

还有一些购房者有这样的心理,看见一些鼓吹房价下跌的新闻就对此深信不疑,认为房价肯定会下跌,现在花高价买了房,房价一跌就赔了个精光。

这类人买房犹豫不决,等来等去到最后等来的却是房价不断上涨,自己的买房压力变得越来越大。业内人士表示,房子作为必需品,有需求就该尽早出手才是,更何况这么多年过去,房价不仅没有跌,反而在持续上涨,并且随着

本版稿件除署名外,均由本报记者黄海波提供



眉州夕照

杨槐 摄

楼市·关注

中小户型再续力 刚需房吸引投资者

前些年在楼市调控政策的影响下,不少投资型置业者暂时离开楼市,而近年来随着楼市的回暖,加之各种利好政策的刺激,不少投资型置业又回到了楼市。近日,记者走访了解到,相比普通置业者,投资型置业者更青睐总价低回报高的中小户型。

利好政策吸引投资者

今年以来,各地楼市“去库存”的利好政策不断,相继出台了降低首付、降低利率、降低契税等鼓励购房政策,加之央行降准降息,在新政的支持下不少投资型置业又回到了楼市。

时值淡季,各种优惠活动和楼盘的暖场活动纷纷上演,吸引了不少购房者。“7、8两月是一年中最热的时候,这个时候消费者都不愿出门看房,因此我们举办了各种清凉活动吸引购房者,售楼处营销活动的刺激下还是蛮热闹的。”眉山城区一楼盘营销负责人告诉记者,每逢周末及节假日,售楼处都有很多暖场活动,吸引了很多购房者加

入。

“降首付、降契税及下调人民币准备金率等政策的相继颁布,多重利好的相互作用之下,为楼市的平稳发展奠定了基础,购房者的热情也被点燃。”一楼盘营销人员介绍,政策利好最大限度地刺激了市场潜在需求,下半年,随着各项楼市政策的持续发酵,房企增强了入市信心。购房者也可抓住时机,出手购房。

投资者青睐中小户型

记者走访了解到,相比普通购房者,咨询二居室或小三室的投资者置业者明显居多。这种情况,在另一家楼盘也同样存在。营销人员拿出的房源表显示,在新加推的三栋楼上,二居室及小三室房源销售最快。

“现在来看房的,买100平方米左右小三室居多。”某楼盘的营销人员说,主要是这类房源总价低,容易出租,且容易出手。

随着国家各项利好政策的落地,记

者发现,中小户型受到越来越多的投资者青睐。“首先,小户型在投资成本上比较低,加之装修费用这些也比大户型少,而由于经济条件限制,刚出来参加工作不久的年轻人也不会花大价钱租一个大房子,这样既不适用,也会给经济上带来负担,所以相对而言,中小户型房源更容易出租。”

“我今年打算出手一套小户型住宅,因为我算了一笔经济账后,发现十几年就可以收回成本。”做生意的刘先生告诉记者,他想要购买的区域属于城市中心区,人流量大,上班族多,外地过来做买卖的人也特别多,这个区域的房源需求非常大。“一套二室的小户型住宅,光租金就能偿还大部分房贷。”刘先生高兴地告诉记者,一些中心区域的租房需求十分大,小户型住宅基本上不会空置。

投资小户型认清三个方面

投资好的地段决定小区的繁华程度和方便程度,对于小户型来说,更是

必选的重中之重。业内人士表示,因为小户型本身就具有面积小的缺点,因此,一定要用其他地方补足。如果某处地段可以保证居住者“衣食住行”样样不缺的话,那么这个地段的升值潜力不可估量,选在这种地段买房有数不尽的好处,日后不论是自住还是投资,都可以得到良好的收益。

同时,还应该投资购买那些户型格局合理、有效使用面积大的小户型,不要购买那些房型有欠缺的小户型。业内人士指出,户型格局合理与否,对于租金高低影响较大,对于自住的影响也很大。一套自己都不愿意住的房子,将来很难租个好价钱。

此外,最好应该购买大户型楼盘里的小户型,不要购买纯小户型楼盘里的小户型。业内人士建议,这是因为当整个楼盘都设计成小户型时,容易出现上下班的时候电梯超载,供水供电过于集中等问题,这样的小户型既不利于自住也不利于出租。