

楼市·热点

“金九”来临 购房合适吗?

楼盘清栋,全场低价;最后几套,每平方3480元起;限时特价……近日,细心的购房者会发现,进入“金九”,楼市刮起了优惠风。那么,对于购房者而言,“金九”是否是最佳购房时机呢?对此,业内人士指出,购房时机的选择应根据自己的实际情况而定。

刚需族: 房源选择多 买房享实惠

金秋九月,眉山购房者依旧可以享受今年6月出台的促进房地产健康发展相关政策。这对于刚需购房者来说无疑是一个好消息,盼着房价松动较难,补贴不管多少都是最为实际的帮扶。

同时,婚房市场也成为今年眉山楼市的刚需主力军。随着9月的到来,许多在观望的准新人们开始着急了起来。

“原本5、6月就准备买房了,但身边的朋友都说9、10月楼市优惠力度更大,所以等到了现在。”在眉山城区某楼盘营销中心,正在看房的市民小刘说,对于准备明年年初结婚的他们来说,现在买房感觉时间都有点赶了。“必须买现房,这样才能尽快拿到房,并进行装修,争取把婚房赶出来。”

对于同样准备买婚房的市民小王来说,他更看重的是“金九”房源选择多。原本打算今年年初就买房,不过小王在各大楼盘转了几圈发现,新房源很少,都不是很满意。加之今年前几个月市场上推出的新房源很少,于是拖到了9月。“还好,通过看房已经挑到了满意的户型。”小王说。

改善族: 条件成熟 适时买套改善房

市民朱先生在老城区有一套面积在150平方米的房子。不过,由于小区时间久,各方面设施都很陈旧,他在心里一直谋划着买一套新房。

今年8月,朱先生和家人开始在眉山城区看房。“我们前后看了10多个项目,总体感觉很满意,特别是目前小区的环境和配套特别满意。”朱先生说,对于自己的第二套房子他更看重房子的舒适性,最好是既能有小孩玩的地方,也能有老年人休闲的地方。

与朱先生不同,市民蒋女士的第二套房更看重学区配套。眼看孩子还有一年就要上小学一年级了,为了方便孩子上学,蒋女士打算再买套学区房,大小无所谓,只要有学位就行。“我们买第一套房子的时候,由于资金有限,加上都是刚参加工作不久,于是选择了价格更实惠的房源,没有考虑到今后孩子上学,如今则更多是为了孩子考虑。”蒋女士说。

随后,记者走访发现,“金九”之际,改善型购房者看房的热情明显提升。“气温下降了,明显感受购房者更愿意到售楼部看房了。”眉山城区一楼盘置业顾问说,“8月气温高的时候,有时一天都不接不到一组客户,而进入9月后,平均每天要接待好几组客户。”

业内: “金九”置业需把握四方面

面对市场上众多房源,如何才能选择到自己满意的房源,业内人士建议,



市民正在看房。(资料图片)

购房者在把握热点区域、关注开发商品牌的同时,还要慎重对待优惠,关注楼盘品质。

所谓热点地区,就是政策倾斜较大的地区。政府关注了交通、环境等方方面面的市政配套设施,落实就比较快,自然也会带动房地产业的发展,为日后的生活提供保障。在眉山城区,购房较热的地区有东坡岛、眉州大道等,购房者在选择时可以着重考虑这两个区域。

业内人士表示,当购房者无法判断哪个房子更好时,通常最直接的方法就是选择口碑实力俱佳的品牌开发商,这样一来日后的生活会更有保障。购房者可以通过了解开发商以前开发的楼盘业主口碑如何,房屋质量如何,从而确定这个开发商是不是购房者可以放

心选择的。

对于很多购房者来说,无论开发商想出哪些巧妙的营销活动,也不管楼市如何变幻莫测,他们想要的只是能买到实惠、性价比高的房子。这也是为什么大部分购房者愿意在“金九银十”出手的主要原因,毕竟能够享受到更多的优惠。不过业内人士也提醒购房者,面对优惠一定要慎重,谨防落入某些特价陷阱当中。

此外,最为重要的是关注产品品质。业内指出,从外部的配套环境到内部的楼层朝向,户型格局等,这些都是关乎楼盘品质的重要因素。值得一提的是,在同一个地段附近的区域挑房产,购房者一定要多权衡质量优劣,情愿多花点钱,也要买个踏实,不要因为房屋质量而影响日后的生活。

购房小贴士

购买顶楼应注意哪些方面?

“我在某楼盘看中了一套房子,是33层的高层,离上班的地方很近,价格也比较合适,但现在只剩下顶楼的房子。”这是市民何女士最近在购房中遇到的烦恼,“担心买顶层日后有麻烦,一直拿不定主意。”

据了解,很多市民都有和何女士一样的烦恼。一方面,高层顶楼有价格低、赠送面积多、视野好等优点,但另一方面,住顶楼也容易出现过晒、漏水、裂缝等众多问题。顶楼到底能不能买?

“一般来说,顶楼与底层的房屋,都是最后卖出去的,也就是我们常说的尾盘房源。”业内人士介绍说,顶层主要是由于采光、通风不佳等原因,不受市民欢迎,顶楼则主要是由于很多已交付的楼盘频繁出现质量事件,让很多市民有顾虑,不敢买。

也正是因为上述原因,开发商在房屋定价时,底层和顶楼,往往是最便宜的。一般是中间某个楼层价格最高,然后向两端依次递减。

此外,与其他楼层相比,顶楼还有使用面积更大的优势。业内人士介绍,如今,不少楼盘的顶楼都是复式结构。“按照相关规定,净高低于2.2米的空

间不计算使用面积。”因此,很多开发商都是把阁楼作为赠送面积销售给客户。买一层得两层,房间的使用率大大提高。业主可利用阁楼做储藏室、仓库等,这让不少人为之动心。

不过,购买顶楼时,购房者也要注意屋顶、顶楼设计结构、排水情况等三方面的情况。业内人士指出,坡式屋顶是现在国际健康住宅提倡的屋顶设计,有较好的隔热、防水效果。如果想享受住顶楼的“一览众山小”,那最好选择坡式屋顶的顶层住宅。

顶层最大的问题是隔热和防水性能不好,所以经不住价格、阁楼、天台诱惑,想置业顶楼的买家要特别注意顶楼的设计结构和用材,可以要求开发商提供顶楼的有关设计、施工资料,看是否符合有关的建筑标准。如果是现房,还可以目测屋顶隔热层的厚度,看是否达到一般要求的0.2-0.25米厚。

业内人士表示,购买顶楼还应该关注排水情况,如果是现房,最好在大雨过后1小时到顶楼看看积水多不多,也可以在屋顶泼上较多的水,看是否有渗漏现象,排水是否畅通。另外,由于住宅防水的保修期只有5年,即使购买时不漏水,业主也需要对后期维修有心理准备。

楼市·攻略

“金九”购房怎么选?

金秋九月是收获的季节,也正是购房的好时机。但如何才能挑选到满意的房源,却并不是一年容易的事情。对此,业内人士指出,选房是一项较为细致且带有专业性的工作,购房者应做好功课。

地段

“地段,地段,还是地段!”这是不少楼盘在营销时,常用的宣传语。因为地段不仅关系到今后生活的方便,而且对今后物业的保值、增值具有关键作用。对于投资者来说,不仅只看眼前,还要看长远规划。

“住”作为生活的基本条件,地段的选择还要照顾家庭成员的需要。业内人士指出,一般情况下,老年人选择靠近医院、活动场所多,便于就医、散步的城区或郊区地段,那里的商品房一般价格较便宜,且空气新鲜、噪声小,有利于老年人生活起居。年轻人选择城中闹市区的黄金地段,那里人员集中,交通便捷,人来车往,便于互相之间的交往及上下班。有小上学的家庭大多选择靠近学校、便于孩子就近入学的地段。至于选择市中心还是城区、城郊,这要根据购房者各自家庭的经济实力而定。

价格

相对于地段来说,价格在购房者购

房时也会起到至关重要的作用。价格一方面是消费者自身的经济实力,另一方面是房子的价格,对购房者来说更为关注房子的价格。

大家都希望买到物美价廉的房子,“货比三家不吃亏”,这种商业用语也适用于购房者挑选房价。业内人士表示,目前房地产市场处于阶段性供过于求,购房者在选择房源时价格大有回旋余地。特别是有些开发商为了加速资金周转,不惜以接近成本价甚至以成本价进行促销,购房者只要适时抓住机遇,就能挑选到消费性能好、升值潜力大、质量保证、价格较低的楼盘。

品质

与以往最关注房价相比,当下的购房者更关注楼盘的品质。特别是在当前形势下,不论是首次购房者还是首次改善住房的置业人群,买房都用于自住,因此对于楼盘品质、配套设施尤为看重。“就像任何一宗大型商品的购买,消费者对楼盘品质与品牌的选择已然成为关键。”一位业内人士说。

不过,我们也可以发现,近年来,眉山楼市在产品品质上,也有了质的提升。开发商在对其产品设计、公共设施、绿化环境、交通等配套上都倾注了越来越多的精力。

首次置业 如何看懂沙盘?

对于首次置业的购房者,在看房的时候通常会遇到被沙盘规划所蒙蔽等问题。因为沙盘相比楼书,具有形象直观、立体感强的特点,它能够从宏观上展示楼盘的布局、环境。但在这造价不菲的沙盘之上,不仅仅包含了劳动者的智慧,还隐藏了开发商的秘密。怎样才能透过沙盘看出在现场不易察觉的种种问题,从而保护自己的利益,学会看沙盘也是必修课。

小区整体规划

看沙盘上小区密度是否过大,建筑与景观的搭配是否协调,内交通的分布是否合理,公共设施的分布是否人性化、小区与周边环境的关系等。因为,沙盘是小区的缩影。以上因素对居住质量影响很大,要慎重考虑。

楼栋朝向

楼栋朝向决定了房屋的采光、通风、窗外景观等,也是选房的衡量标准。大多楼盘都是分期开发,因此在总揽全局之后,应重点关注意向购买的楼栋及其周边的情况。

楼与楼之间的楼间距

90%的沙盘是放大楼体间距的。据业内人士介绍,夸大楼间距是开发商的一种促销手段。一般情况下,人在15米以内就可以清晰地辨别对方。因此,低层住宅楼间距应大于15米,而那些高层住宅楼间距应当大于24米。

其实,知道了沙盘模型比例,购房者可以亲自测量根据沙盘计算出来的楼间距,与实际楼间距之间是否存在偏差;或者测量前后楼栋的高度与间距,两者的比例控制在1:1比较合适。如果可以进入施工现场,最好能亲自站在

两个楼栋之间感受一下是否有压迫感。

项目内配套情况

有大片绿地点缀是沙盘赏心悦目的原因之一。为了吸引眼球,开发商会在沙盘上做出绿化率很高的假象。不过,购房者一定要问清楚沙盘上的绿化建设与实际是否一致,有必要,具体的绿化面积、分布等一定要写入合同。同时,还要注意一些项目的沙盘为了美观,常会把小区内的变电站、垃圾箱、化粪池、水泵房、燃气房、地下车库出入口等隐藏、模糊或偏移,比如用绿地取而代之。

为此,我们看沙盘时,一定要问清楚这些公共设施的具体位置、高度及与楼栋之间的距离,尤其是打算考虑低层住宅的购房者,因为看沙盘模型是俯视,而实际将会平视这些公共设施,会出现因过高或过近影响窗前景观的情况。

小区内不明建筑物及周边

沙盘上常会看到一些用有机玻璃做成的透明小方块,它们可能是小区内的公共设施,也可能是待规划中的建筑物。这些不明建筑物,极有可能在未来某一天变成现实的时候,给居住生活带来负面的影响,比如承诺是带规划的绿地实际成了一座高楼。因此,一定要打破砂锅问到底,并把这些“不确定的因素”写入合同中,对开发商产生一种约束力。

此外,通过沙盘了解小区周边的配套也十分重要,沙盘往往会将小区周边的公共用地、其他楼盘等归为已有,购房者要向售楼人员了解清楚。同时,对于周边配套,实地考察尤为重要。



崛起

张忠华 摄

楼市·关注

房价上涨 是噱头还是动真格?

8月,在多重利好政策的刺激下,眉山楼市呈现出回暖态势。于是,“金九”来临之际,部分开发商吹风“涨价”,购房者也积极准备入市,市场活跃度快速提高,不过,记者发现,“马上涨价”多是开发商营销手段,是否提价仍要看市场走势。

调价风起楼市

近日,已经物色了大半年房子的陶先生夫妇说:“确实观望了许久,买哪个楼盘自己心里也有主了,如今就盼着早点下手,获得政府补贴或契税优惠。”不过,令陶先生夫妇有点疑惑的是,前几天销售顾问打电话说再不买要涨价了,不知真涨还是假涨,就怕还没来得及入手,房价就反弹了。

地产健康发展相关刺激政策,明确规定对于购买新建商品车库、商业地产、二手房、市外团购和出售二手房再购新房的市民给予补贴和税收优惠等措施。

自新政出台伊始,眉山楼市“涨声再起”,不过随后房价仍是以稳为主。如今,“金九”来临,又有房企开始借力“政策风”进行噱头营销,打出“现在不买,接下来就涨”的策略刺激购房者提早入市。

“我们也是在开会的时候听公司的领导说过这个打算,但没有正式的通知下达,会议最后的结论是看情况随机而定,毕竟市场低行了这么久,涨价是好事,应该不会贸然调价。”眉山城区一楼盘营销人员表示,8月份以来楼市确实逐渐在回暖,加之各种利好政策持续发酵,“金九”楼市的热度

应该升温很快。

涨价打的什么牌

喊着涨价,却迟迟不涨价,那么问题来了,这是真的要涨价还是虚晃一枪呢?还有这么多房子没卖出去,原来是愁需求,现在有了好政策,带来了一部分需求的提前释放,这个时候房企最应该做的是以更好的态度和服务来抓住这部分待购心理有所松动的客群,让他们对产品产生兴趣,进而出手买房。

熟悉眉山楼市的业内人士指出,所谓的涨价大部分应该是房企的一种噱头,一方面吸引眼球,一方面再利用购房者的恐涨心理,促使观望中的市民提前出手购房。“这只是房企的一种营销手段,即便真的有就势提价的楼盘,也应该是短期行为,或者干脆就是做做样

子。比如前几天说涨价,再过几天就会说公司经过慎重研究,承诺绝不涨价,这就凸显了企业的人性化,打的是心理牌。”一业内人士表示。

涨不涨价要看市场走势

今年楼市依旧面临供应量大、库存位于高位的问题,开发商定价将偏向于谨慎理性。各种新政出台的影响下,预计房价会平稳上升,但上升幅度多少,还要看未来市场的走势。

熟悉眉山楼市的业内人士表示,今年开发商重点是去存货,“以价走量”仍是营销利剑,不理性的涨价购房者不会买单,估计也会让项目走入销售困境,所以建议房企还是根据市场实际出发,定价需合理,撬动购房者入市才是重点。