

楼市·聚焦

楼市吹响年底冲刺号角

进入10月,也就意味着到了2016年的最后一个季度。对于忙碌了大半年的开发商来说,也进入了最后的“血拼”时刻,是超额完成目标,还是无法完成目标任务,答案都将在此季揭晓。此时的楼市也吹响了年末冲刺的号角。

活动多样冲刺年末

在去年一大波利好政策的拉动下,进入2016年,开发商去库存压力明显有所减轻。

不过,进入2016年,楼市连续几个月来的不温不火,还是让部分开发商承担了不小的销售压力,特别是在2016年还剩下不足一个季度的情况下。为此,不少项目纷纷推出了营销活动抢客。

10月1日,2016“金秋欢乐汇暨十

一房产汽车文化节”启幕,活动中房、车同台,吸引了上万市民前来观展。同样是10月1日,眉山城区某项目举办了一场欢乐的创意亲子DIY活动,吸引了众多孩子和家长的到来,不出远门便能轻松享受愉快的亲子时光。活动现场气氛欢快,人气高涨。

10月5日,眉山城区某项目亮相,吸引了上千市民参加。

购房者观望情绪增加,市场竞争加剧,让更多开发商不得不绞尽脑汁全力上阵冲刺。纵观市场,各大楼盘的年末“火力”陆续到位,大家纷纷期待通过营销活动能带来人气,从而拉动销售。

价格分化冰火两重天

为让购房者有更多的置业选择,今

年年未开发商们掀起促销热潮。值得关注的是,在定价策略上,却出现了分化。

一边是连续几个月销售业绩不错的开发商,项目价格稳中有升。如位于东坡岛上的一些楼盘,由于拥有良好的区位优势,楼盘均价不仅一直领先于其他区域的房源,部分楼盘由于数量有限,价格也有小幅上涨。

而形成鲜明对比的是,有些开发商推出新一轮年末大促政策,推动业绩。如某楼盘推出的购房送全套家电,某楼盘推出的购房送装修基金……

对此,业内人士表示:楼盘销售定价与开发商的去化、资金、销售进度等因素有关。不仅如此,库存压力减轻,开发商追求利润也是正常的市场反应。事实上,这一轮的价格调整也不乏试探意味。从目前来看,眉山楼市前三季度整体房价仍然趋稳,不过年末的

市场行情将在很大程度上成为明年楼市房价走势的风向标。

后市难料抢抓去化先机

经历去年一路高歌猛进的行情后,今年,楼市走势放缓,业内人士普遍认为:“未来楼市以趋稳为主”。

在资深业内人士看来,多年的市场打磨,也练就了更警惕更务实的心态。从今年前三季度市场上推新、开盘数量缓慢的节奏,都不难看出开发商趁着市场去库存的意图十分明显。

也有业内人士表示,如果按目前行情分析,年末开发商之间的新品、价格竞争将更加激烈。不过前三季度成交量的反复波动,也让一些开发商居安思危,放慢了推盘推新节奏,加速快跑成为市场上不少项目的策略。

楼市·动态

国家出台政策 重拳打击房企9类不正当经营行为

近日,住房城乡建设部召开规范房地产开发企业行为维护房地产市场秩序电视电话会议,就进一步整顿规范房地产市场秩序工作进行了部署。

会议对房地产开发企业的9种不正当经营行为作出了明确界定:一类是误导、欺瞒、炒作行为,包括发布虚假信息、捏造或散布谣言等;另一类是违法违规销售行为,包括未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预付款、捂盘惜售、暗中加入收费、捆绑销售、“一房多卖”等。会议要求,各地要根据有关法律法规和规章,对这些违法违规行为进行严厉查处。对属于房地产主管部门职责范围的,要抓紧处理;对属于相关部门主管的,要抓紧移交处理;对涉嫌犯罪的,要移交司法机关依法追究刑事责任。在此基础上,要视情

节轻重,对房地产开发企业采取书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、列入严重违法失信房地产开发企业名单、在资质审查中重点审核等措施。

此外,会议还要求各地高度重视,把整顿规范房地产市场秩序工作持之以恒、毫不松懈地抓下去。要加大执法检查力度,加强部门间的协作配合,始终保持高压严查态势。房地产开发企业要对照《通知》,自查不规范行为,加强自律,依法依规经营,诚信守诺。要加快房地产行业的信用体系建设,建立守信联合激励和失信联合惩戒制度,及时公布严重违法失信企业名单;对查处的严重违法失信典型案例,要公开曝光,形成强大的舆论氛围。

购房小贴士

怎样买房更保值?

通常情况下,一套房子意味着三种功能:作为消费品的居住功能;作为投资的增值产品;作为办公、商业等非住宅用途。其中随着商业用地和住宅用地的细分,第三种功能已经逐渐边缘化,前两种功能成为买房人关注的焦点。然而,面对市场上形形色色的房源,如何挑选到保值房成为购房者的难题。业内人士表示,挑选保值房要注意地段、配套、物业服务等四个方面的内容。

1、地段
首先选地段,地段好价格就更稳定性,这是房地产中永久不变的真理。业内人士表示,通常情况下,中心城区和成熟商业区的楼盘保值空间比较大,这是由土地的稀缺性和难以复制性决定的,地皮有限,开发后就被长期使用下去,不能轻易改变,由于人口的密集度高,商业相对成熟,但是楼市资源有限,所以区域内的房产一直处于供不应求的局面,供需失衡的结果肯定是房屋价格的逐步走高,保值空间比较大。

此外,选择好位置的房产无论对购房者出行还是将来出租或者出售都会带来相当大的方便。住宅商品的保值、增值性不仅取决于住宅产品的品质优势,还取决于区域内是否具有较好的软性环境,如人文底蕴等,成熟的居住配套。而这一切,都是好地段与生俱来的魅力所在。

2、配套
房屋所在小区配套成熟也是非常重要的。如果楼盘所在位置的配套十分成熟,内配有学校、餐厅、健身场所,超市等完善的设施,不但能给居住的社区居民带来更多便利,还会对外界的人产生吸引力,那么该楼盘总处于热销状态,自然而然就保值了。

3、物业服务
在硬性条件差异性越来越小的今天,越来越多的购房者更加看重物业服务。必须承认,良好的物业服务不仅能在短期内促进楼盘销售,也为之后二手房市场房产保值提供了保证。

4、户型
购房者买房第一层次需求就是其使用功能,如果这一基本需求都不能满足,房子就很难卖出好的价格。业内人士指出,房子的空间利用、楼层的高度、挑空空间的合理运用及整个格局的结构规划与整个建筑设计风格是关联一体的。如楼梯的位置、厨房的面积方向、房间的布局及数量、洗浴室的配套卡位等,既能给房主提供最大方便,又不失家的温馨和美感。

总之,买房是一门学问,买房保值的概念是相对个人而言的。所以一定要用发展的眼光预测未来家庭住房的需求,如果连你自己都不知道的话,就算是再专业的人也很难给你最“合适”的建议。



华灯璀璨

炉宏达 本报记者 张忠幸 摄

楼市·政策

补贴或奖补减少了 你知道吗?

为贯彻落实中央、省、市一系列关于推进供给侧结构性改革政策措施,积极化解商品房库存,促进房地产市场健康发展,6月22日,我市出台《积极化解商品房库存促进房地产市场健康发展的实施意见》,结合我市实际提出了化解房地产库存的具体措施。如今,补贴第一阶(7月1日至9月30日)段已经结束,进入第二阶段(10月1日至12月31日)各项补贴或奖补均有所调整,对于准备买房的你知道吗?

1、购买二手住房纳税奖补减少20%
文件规定户籍在眉山市辖区范围内的所有农村居民、城镇居民和外来创业就业人员在眉山中心城区购买二手住房,在2016年7月1日—2016年9月30日购房的,由财政部门按照房屋交易双

方纳税总额的50%奖补购房者。而在2016年10月1日—2016年12月31日购房的,由财政部门奖补购房者纳税总额的30%,其他政策不变。

2、购买商业地产纳税奖补减少10%
文件规定,户籍在眉山市辖区范围内的所有农村居民、城镇居民和外来创业就业人员在眉山中心城区购买新建商业地产,由市房管局协调房地产开发企业按照商业地产售价总额不少于20%给予优惠;在2016年7月1日—2016年9月30日购买的,由财政部门按照商业地产交易双方纳税总额的30%奖补购房者;而在2016年10月1日—2016年12月31日购买的,由财政部门按照商业地产交易双方纳税总额的20%奖补购房者,奖补比例下降10%。

3、购买新建商品车库奖补减少5%

文件规定户籍在眉山市辖区范围内的所有农村居民、城镇居民和外来创业就业人员在眉山中心城区购买新建商品车库,由市房管局协调房地产开发企业按照车库售价总额不少于20%给予优惠;在2016年7月1日—2016年9月30日购买的,由财政部门按照优惠后车库价格的10%奖补购房者;在2016年10月1日—2016年12月31日购买的,由财政部门按照优惠后车库价格的5%奖补购房者。

4、出售二手住房后再购买新建商品住房补贴每平方米减少100元

文件规定户籍在眉山市辖区范围内的所有农村居民、城镇居民和外来创业就业人员在眉山中心城区出售二手住房

后再购买一套新建商品住房,由市房管局协调房地产开发企业给予300元/㎡优惠;在2016年7月1日—2016年9月30日购房的,可享受财政部门给予200元/㎡补贴;在2016年10月1日—2016年12月31日购房的,可享受财政部门给予100元/㎡补贴。

5、市外团购新建商品住房补贴每平方米减少100元

对户籍在眉山市辖区范围以外的购房者,在眉山中心城区团购新建商品住房,由市房管局协调房地产开发企业给予300元/㎡优惠;在2016年7月1日—2016年9月30日购房的,可享受财政部门给予200元/㎡补贴;在2016年10月1日—2016年12月31日购房的,可享受财政部门给予100元/㎡补贴。

楼市·前瞻

“银十”商业可望迎来需求活跃期

作为楼市传统旺季,这个9月眉山楼市显得不温不火。与住宅市场走势相似,9月的商业产品成交也放缓。不过,进入“银十”,明显感觉商业地产活跃度提升不少。业内人士指出,受全国不少城市住宅限购的影响,未来商业有望迎来新一波活跃期。

商业项目逐渐活跃

对于楼市而言,“金九”再也没有了往昔的火爆,传统的黄金期已不在,楼市的活跃度也明显下降,虽然9月期间不少项目推出了各种优惠活动,但成交量却不多。

同样,“金九”期间,商业项目也处于蛰伏期。9月,项目只是利用周末的时间搞了两次小型的拓客活动,不过效果都不明显。眉山城区一商业负责人告诉记者,应该说这些经历了楼市的起伏,购房者更理性了。

不过,进入“银十”,商业项目逐渐活跃起来,或开盘加推,或积极营销。

10月1日,眉山城区某商业项目举办的创意亲子DIY活动欢乐上演,雪花积木、VR体验、陶艺DIY、沙画等趣味项目,吸引了众多孩子和家长的到来,不出远门便能轻松享受愉快的亲子时光;眉山城区另一商业项目也推出了大闸蟹免费送等揽客活动……

业内人士表示,在资金与库存的双重压力之下,各房企将逐渐加大力度出货。从国庆长假开始,市场就迎来了一波营销活动,一番刺激下,年末的第一个成交小高峰或已到来。

投资者进入看房选房状态

进入10月,意味着迈入了2016年最后一个季度,通常也是开发商们的集中冲刺期,而此时也是购房者看房选房的高峰期。从国庆期间的成交表现不难看出,购房者热情高涨,当中也不乏投资者的身影,据了解,眉山不少项目均有不错的成绩。

目前来看,多数在售项目均已告别

“蛰伏状态”,进入今年完成目标任务的最后冲刺阶段,也有个别项目给出了较大的优惠。

从市场表现来看,不少投资者已进入看房选房状态,打算购置一套社区商铺投资的王女士表示,“年前买房子,胜在价格还没涨起来,一般到临近过年旺季的时候,价格可能会蹭蹭往上涨。”年前几个月为了保持人气,完成全年目标任务,不少开发商推出各种活动和购房优惠,在王女士看来,不失为一个选购商铺的好时机。

多地出台调控政策

据统计,9月30日晚间至10月9日,短短10天时间内,北京、天津、苏州、成都、合肥、南京、深圳等22个城市先后发布楼市调控政策。除了重启限购,信贷政策从严,并从供地量和限价等多方面出击,抑制投资需求,防止房价过快上涨。

各地的楼市调控,着实让不少人心

头一紧,投资者也开始重新考量投资项目。“虽然眉山没有出台相关的调控政策,但也有可能会逐步收紧政策,住宅项目不适合投资,还是始终不限购的商业产品更稳妥。”投资者刘先生表示。

不少投资者跟刘先生持同样的观点,中心城区总价低、不限购、不限贷的商业项目对投资者更有吸引力了。

对此,业内人士分析,可以看出,各地新政的首要目的是抑制投资性需求,减少“一房难求”的局面。虽然眉山未有相关政策出台,但对本地投资者也有一定的影响,会促使部分投资者重新把目光转向商业地产,或将进一步拉升优质商业项目的成交量。

不过,业内人士也提醒投资者,选择不同商业产品投资各有门道。选写字楼,最重要的则是地段、品质和物业。挑选商铺尽量要选择较成熟的板块,位于城市核心地段、综合管理服务好的商铺,会吸引更多的投资人群。

小飘窗如何发挥大作用?



合理设计飘窗。(资料图片)

如今,买房时我们通常会看到开发商设计一些飘窗。而房屋装修过程中,如何让飘窗开阔室内人们的视野成为不少购房者的难题。业内人士表示,飘窗装修要注意挑选台面、考虑收纳空间和软装设计等四个方面。

1、台面选材有讲究
一般飘窗都是朝南或朝北方向,所以飘窗的下窗台板不仅要能防水还要能抗晒。大部分家庭喜欢选用天然石材做飘窗台面,不过如果可以保证窗户的密封性,飘窗台面的选择面就大了。业内人士表示,木工板材、瓷砖、复合地板、人造石材等都可以用作飘窗台面。不过,米色或浅啡色系的天然石材或人造石材,做飘窗台面是不错的选择,尽量不要选用黑色或色彩艳丽的天然石材。

2、收纳空间早考虑

大部分人装修房屋时,都会选择尽量安装开发商预留的模式装修,而对于飘窗的装修更是简单铺一个台面而已。对此,业内人士表示,小户型飘窗设计可以选择以下方式——飘窗底部预留空间,设计成抽屉或隔板,使收纳空间加大。

另外,飘窗部分墙面可设置置物架,放置收纳品、书籍或工艺品,美观又实用。飘窗收纳功能要提前考虑,只有先考虑好用途,才能清楚需要预留多大的空间,同时收纳物体的尺寸等也要做到心中有数。

3、软装设计要协调
软装设计最能体现业主的喜好和品位。飘窗的软装设计要和家装风格、色彩等协调一致。近几年,软装流行跳色或对比色搭配,这种搭配会让居室增添春意盎然的情调。但是,这种搭配一定要通过灰色、白色、米色等中性色系来点缀或过渡。

4、安全摆首位
一般的飘窗呈矩形或梯形,从室内向室外凸起。飘窗的三面都装有玻璃,窗台的高度比一般的窗户较低。这样的设计既有利于进行大面积的玻璃采光,又保留了宽敞的窗台,使得室内空间在视觉上得以延伸。

不过,这样设计也存在安全隐患,特别是对于有小孩的家庭一定要加强飘窗的安全防护,不要让它成为家庭中的“隐形杀手”业内人士提醒,在家装飘窗设计时安全摆在第一位。

本版稿件除署名外,均由本报记者 黄海波 提供