

## 楼市·聚焦

限购未波及眉山  
“银十”楼市仍可期

10月伊始,多地楼市调控政策陆续落地,短短8天20个城市楼市政策密集收紧,一时之间让原本高热的楼市风声鹤唳。10月24日,记者在眉山城区走访时,不少业内人士表示,这轮波及全国不少城市的限购政策,目前对占眉山楼市绝大比例的刚需和刚改群体来说,影响微乎其微。业内人士预测,未来随着去库存不断持续深入,市场或许进一步分化,届时决定销量的仍是产品。

【市场】  
限购暂未波及眉山

国庆黄金周过后,一二线城市限购限贷急增至20余城,而从新政后的市场反应来看,此前房价上涨过快的城市,严厉新政可谓立竿见影。据报道,部分限购城市在限购政策出台后,不少项目的销售缩水明显。不过,20余城市的紧张氛围,目前对眉山的影响微乎其微。

走访中,不少业内人士表示,目前调控城市主要以调控房价较高或涨幅较快二线城市为主,后期不排除有更多的城市加入限购和限贷的行列。不过,对于眉山这种三四线城市而言,仍然面临去库存的压力,且房价几年来一直非常稳定,所以几乎不可能出台限购政策。

此外,业内人士分析指出,受限购影响较为明显的,主要是非刚需客群,这部分客群或许会将目光投向周边城市,但观望情绪也较浓。目前成都出台了限购政策,对于离成都仅有几十公里的眉山楼市或许是一个机会,将更多的成都人吸引到眉山来买房。

【对策】  
推新速度放缓

全国市场突变,再加上眉山楼市仍有去库存压力,也导致了本该是销售旺季的“金九银十”,市场推新节奏放缓。以今年国庆黄金周为例,眉山

城区仅有个别项目公开推盘。

记者走访了解到,虽然有好几个项目均表示有近期推新计划,但一开发商表示,从去年开始走势良好,尤其是去年5月以后,市场上不少房企都完成或超额完成了任务。

近期市场政策的波动,一方面令部分消费者陷入观望,另一方面,消费者心理的变化也需要开发商延长观察期,精准把握客群,以调整推盘策略。业内人士分析指出,因此相较往年,年末眉山楼市进行大规模推盘冲量的可能性不大。

【后市】  
项目分化将加剧

在走访中,不少熟悉眉山楼市的业内人士认为,目前比起限购,还是价格对眉山市场带来的影响更明显。眉山城区一楼盘营销人员谢先生坦言,这两年眉山楼市可谓进入了调整期,房价在前几年的基础上不仅没有上

涨,个别项目房价甚至出现了下降。“今年开年以来,楼市明显进入了调整期,市场整体都不活跃,在这种市场的持续作用下,大家的心态反而都很放松。”

持续稳定的价格,直接导致的结果就是部分购房者观望等待价格谷底的情绪越来越浓。有业内人士预测,接下来有开盘计划的一些项目,或品牌前期积累的口碑较好,或有地段优势,价位高开的可能性或许较小。而在市场经历一个短暂的调整后,未来仍将会出现一段时间的调整期。

在调整期内,区域间的分化也将加剧。一些交通便利、配套成熟,定位高端的项目,有着天然优势,再加上存量不多,僧多粥少,开发商自然有涨价底气。而在库存量相对较大的板块,将会有一定数量的刚需、刚改置业者陷入观望,要想在竞争中脱颖而出,只有拿出令人满意的产品才是制胜的王牌。

## 楼市·动态

## 年轻人购房青睐一步到位

每年“银十”通常是购房者买房的旺季。这两年随着全面二孩的放开,也对首次置业的刚需购房者产生了巨大影响。近日,记者走访发现,首次刚需购房者从过去偏爱小户型,到现在纷纷渴望一步到位置业三房乃至更大的户型,而小户型明显遇冷。

## 年轻置业者偏爱大户型

对于大多数年轻人来说,他们都是首次置业,在购房上还缺少经验,地段、大小、价格等都是需要认真考虑的问题。目前眉山房产市场方面,专门针对刚需购房者的楼盘不少,不过分化却十分明显。

记者走访市场了解到,有的项目从开盘就开始热销,饱受购房者好评,而同样是刚需盘有些项目却无人问津。究其原因,则是项目定位的问题。眉山城区一热销刚需楼盘营销负责人说:“前些年市场房价高,加之又没有政府补贴以及开发商优惠力度有限,不少刚需在面临事业起步阶段,积蓄偏少的情况下,只有购买小户型房源先做一个过渡。而近两年市场发生了明显变化,特别是受全面二孩政策以及房价回落等多重因素的作用下,在眉山这样的小城市首付压力变得越来越大,更多的刚需者更偏爱大户型,一步到位。”

走访中,越来越多的年轻人表示,原来买两房的钱如今可以买三房,当然更愿意买大房子,这样居住起来也更舒适。市民梁先生正准备在上班附

近的地点买房子。“我打算一步到位买个房子,还要有大阳台,以及衣帽间等,自己出一部分首付,父母再资助一部分,剩下的房款按揭。”梁先生表示,每个月还款1000多元,对自己来说没有多大压力。

## 年轻人买房需多方思考

买房并不只意味着要选一套房子,特别是对于零购房经验的年轻人来说,其后的生活消费、职业规划等方面,都会受到影响。业内人士表示,购房无论对个人还是家庭,都是一个相当重大的决策,年轻人购房需要尤其慎重,切记不可盲目。

针对年轻人购房,业内人士提醒,有些细节需要注意。首先,年轻人应充分考虑自己的收支情况,根据现实做出购房预算,不要一次性将全部资金都投入在购房上。除了交房款,后续的家装、家电、住房维修都是一笔不小的开销。如果是按揭买房,则需要考虑自己收入与还款之间的压力问题。贷款年限可以尽量长一点,不要给自己太大的压力。

10月很快就要接近尾声,预计楼市将从旺季逐渐转淡,市场将往更加理性的方向发展。尽管限购令一度将房地产市场炒热,但对于眉山置业者,尤其是年轻置业者来说,并未产生太大的影响,眉山楼市仍趋于稳定。年轻购房者可以趁此机会多方思考,结合实地看房,充分做好功课,买到自己心仪的房子。

## 9月全国70个大中城市房价涨势明显

近日,国家统计局公布了9月70个大中城市的房价指数以及10月上半月15个热点城市的房价指数。据了解,这是国家统计局首次发布当月的住宅销售价格,以快速反映近期房地产市场的变化,这15个城市在9月末和国庆期间均出台了不同版本的楼市调控措施。

从9月的数据来看,全国70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅超过4%的城市多达11个,如北京9月的环比涨幅达到4.9%,无锡的环比涨幅最高,9月的房价较8月上涨8.2%,郑州达到7.6%。

此外,在9月新建商品住宅价格出现同比上涨的城市数量较8月增加2个,达到64个。环比上涨的城市数量

则较8月减少1个,为63个。4个一线城市9月新建商品住宅价格同比涨幅达到31.9%,二线城市的同比涨幅为16.8%,三线城市同比上涨3.8%,较8月的涨幅均有所提高。但一线城市和二线城市9月新建商品住宅环比出现分化。二线城市环比涨幅继续提高,较8月的环比上涨2.2%提高到9月的2.9%,一线城市则从8月的3.4%回落至3.3%。

不过,统计数据也显示,北京、无锡、合肥、郑州等热点城市10月上半月的价格涨幅出现较大幅度回落,新建商品住宅价格环比涨幅较9月回落均超过3.3%,但价格较9月依然出现上涨。其中深圳和成都10月上半月的新建商品住宅价格环比出现下滑。

## 购房小贴士

## 签订购房合同需注意这些细节

不少买过房子的人有这样的经历,在购房合同签订时,大量的合同文本等着签字,很多合同内容只能一扫而过,根本无法注意到合同中出现的漏洞就草草签字。然而,记者走访发现,如今在现实生活中,大多房产纠纷都是由于购房合同内容与承诺不符,购房者置业经验不足没仔细阅读购房合同,才让不良开发商有机可乘。如何签订购房合同?签订购房合同时应该注意哪些细节?

## 细节一:注意房屋面积

关于购房合同争议多的就是房屋面积的问题。记者走访了解到,少数开发商会在“面积”二字上大做文章,购房者需在合同中与开发商一定约定清楚,不仅要有个统计的房屋面积的数字,而且还要约定公摊面积是多少,套内面积又是多少。这里购房者需注意的是,买房时楼盘所赠送的面积,均不计入房屋公摊面积,切不要被开发商以赠送公用面积来混淆概念。

为了避免房屋实际面积与产权证上注明的面积不符的现象出现。业内人士建议,购房者应要求在购房合同中约定清楚是以产权证上注明的为准,还是以双方重新测绘的面积为准,或者在补充协议中明确所购房屋的实际使用率,即实际使用面积与房屋总建筑面积的比率,当开发商交付的房屋达不到约定的标准时,购房者即可以选择退房并要求开发商承担违约责任。

## 细节二:明确交房时间

市民在看购房合同时,一定要认准交房日期是否确定。因为资金不足而延期交房的事例频频出现,开发商常在预售合同上大做文章,利用“合理顺延”权利过长延迟交房时间,如只注明竣工日期,而不注明交付使用日期或是运用“水电气安装后、质量验收合格后、小区配套完成后”等一些模糊语言。



生态眉山环境优美。

张忠辛 摄

## 楼市·观察

“银十”楼市热情高  
购房者理性十足

“金九银十”历来都是购房者选择买房的好时机,在刚刚过去的“金九”,眉山楼市不温不火,而进入本月,楼市趋暖的态势有所回升,在刚刚过去的国庆黄金周,不少楼盘都有不错的成交量。近日,记者走访眉山城区楼市发现,各楼盘开发商依旧利用周末积极举办促销活动,推出优惠政策,吸引了不少购房者,不过购房者出手十分理性,并没有受外界因素影响。

## 优惠政策助推“银十”楼市

上周末,市民蒋先生在眉山城区某项目购买了一套自己中意的房子。“该地段的发展前景是吸引我在这里买房的主要原因,国庆期间我一直在看房,但由于时间太紧,并没有急于出手。假期后发现不少楼盘的优惠措施并没有取消,因此挑到合适的房源就出手了。”蒋先生说。

国庆假期后,眉山城区各大楼盘依旧有不错的人气,不少市民都被看得

见,摸得着的优惠政策吸引到各热门楼盘的售楼处,其中有不少市民达成了购买协议。“其实,我之前观望了一段时间,但因为是刚需,所以就不想再等了,毕竟现在市场上的房源比较充足,可以选到自己满意的房子。”准备明年年初结婚的市民汪先生表示。

## 市民的看房热情高涨

“国庆7天时间,哪儿都没去,和家人几乎逛遍了眉山在售的大小项目。”准备购房的市民张先生说,之所以如此仔细走访项目,是因为不少有过买房经验的朋友建议,买房一定要多走多看,挑选到自己满意的户型。

同样是看房,市民刘女士提前作了规划。她把看房范围缩小到了这几年在眉山有过开发经验的品质开发商身上。“人家都说在当前的市场环境下,买品质开发商的项目才有保障。”刘女士说,这样看起来更方便,更高效。

“近段时间市民的购房热情明显高

涨,尤其是在节假日,销售中心十分热闹。”眉山城区一楼盘销售人员说,他最近的销售业绩不错,有时一天就能卖出3、4套房子。

这样的行情在不少楼盘上演。随着国庆优惠政策的延续,助推了“银十”楼市的走量,不少在售楼盘均有不错的销售业绩。有业内人士表示,现在眉山楼市走势良好,再加上一些优惠政策的刺激作用,会更加坚定市民的买房打算,楼市销量自然水涨船高。

## 市民买房精挑细选

10月楼市的走强,除了有不少楼盘积极的优惠政策助推以外,还有一个重要原因,就是不少房源的集中入市。

连日来,记者走访眉山城区多家楼盘了解到,在本月,虽然市场上仅有少量的两三个新楼盘入市,但不少在售楼盘都有新房源推出,一些楼盘为了抢得先机,甚至在9月底就陆续推出了新房源。

新房源的推出,自然对销量产生了积极影响。在眉山一家新房源加推的项目现场,记者看到,一大早就有不少市民前来排队购房。不过,与往年不同的是,大家不再是“不管什么房源都抢”,当天的购房者都有自己心目中的理想房源,如果选不到,大多数人都会作罢,并不会将就。

“现在的购房者更加理性了,因此,即便现在市场行情一直挺好,但也难看到房源被一抢而空的局面,多数购房者都会精挑细选,直到买到适合自己的房子。”一楼盘营销人员表示,从市场来看,他们之前推出的中小户型房源很受欢迎,而其他户型的房子则相对滞销。

“毕竟一套房子的价格不是小数目。现在眉山的楼盘多、房源足,选择余地大,我会多看多选,看到中意的房子再买。”市民何女士最近一直在看房,逛遍了眉山多个热门楼盘,但没有急于购买。在当前楼市,像她这样理性的购房者并不在少数。

本版稿件除署名外,均由本报记者 黄海波 提供