

楼市·聚焦

“银十”平淡收官 楼市进入年终冲刺

伴随着11月大幕的开启,传统的“金九银十”销售旺季正式画上句号。相较以往的热销而言,被寄予厚望的“银十”远没有期待中那么理想。在多个城市密集出台调控政策的影响下,市场降温明显,观望成了买卖双方普遍的姿态。对此,业内人士指出,在市场情况不明朗的情况下,开发商推盘节奏明显放慢,不过,即将进入年末,楼市有望迎来最后的冲刺。

推盘放缓 十月淡定收场

继“金九”之后,“银十”是开发商争夺市场的又一传统节点。不过,延续了九月不温不火的态势,选择在10月推出新品的楼盘屈指可数,“银十”成色显得有些不足。

记者走访了解到,10月期间,眉山城区仅有个别项目加推了少量房源。部分楼盘原本有推盘计划,但具体节点还未最终确定,多数楼盘选择了低调行事。

对此,熟悉眉山楼市的业内人士表示,在过去的一年多时间里,在一系列利好政策的助推下,房地产市场迎来了久违的牛市,大多数房企提前发力,让不少刚性需求和改善性需求提前释放。而进入2016年,楼市的热潮明显退去,步入调整期。

此外,该业内人士指出,住建部在不久前推出的“九不准”规定,让大多数房企不得不调整销售计划。因此,“银十”成色欠佳,也在意料之中。

营销发力 决胜年终楼市

进入11月,楼市进入最后的冲刺时期,掀起了新一波营销热潮。

日前,眉山城区某项目在醒目位置打出了样板房示范区即将开放的户外广告,让市民对新品又多了一层期待。“之前看了户型图就非常喜欢,很可惜没有抢到房源。现在看到样板房,觉得这个产品真的很好,等下次开盘一定要争

取买上。”市民谢先生参观完样板房后笑着说。“以前新品推出前,开发商可以进行预约认筹,但现在受到住建部‘九不准’新规的限制,新品必须在取得预售许可证后才能开盘。提前让客户体验产品的魅力所在,便是抢占客源的一个途径。”一业内人士直言不讳。

除体验式营销外,各种圈层式营销也是花样百出。记者走访发现,近日,诸如红酒品鉴会、业主生日宴等营销活动也纷纷上演。

业内人士表示,做营销活动到底能在多大程度上拉动销售,并没有量化的结论。虽然每次活动不能起到立竿见影的效果,但能一次次增加客户的信任度和归属感,这是一个潜移默化的过程。当然,做什么样的营销活动能刺激楼盘的销售,还要看项目本身的定位以及产品的品质。

回归理性 购房者该继续观望吗?

虽然大多数开发商对眉山楼市下一步的走势依然乐观,不过,未来市场的不确定因素也在不断增多。对购房者而言,买房需要快速决策,但也要避免过于冲动,跟风追涨,找好机会再出手很重要。

10月楼市,政策调控频出,各项数据回落,一些人的楼市观点发生了改变。有业内人士表示,从相关数据来看,市场成交量确实出现了明显的下滑,这和政策管制后潜在的购房需求减少等是有关系的。从实际情况看,部分购房者希望房价有所下调,也会采取观望的态度。

那么,在大环境的影响下,眉山楼市将呈现怎样的一种态势呢?购房者是快速出手还是观望等待?

“市场逐步回归理性是整体的一个基调。而眉山楼市下一步走向,除受到外围市场的影响外,与市场需求有密切的联系。”谈及未来的走势,一业内人士说。

虽然大多数开发商对眉山楼市下一步的走势依然乐观,不过,未来市场的不确定因素也在不断增多。对购房者而言,买房需要快速决策,但也要避免过于冲动,跟风追涨,找好机会再出手很重要。



展望新城。 古良驹 摄

楼市·关注

现铺渐受投资者青睐

买住房,有现房与期房的区分。其实买商铺也一样,有期铺和现铺的区别。近日,记者走访眉山商业地产市场发现,与期铺相比,现铺少了很多不确定因素,有效降低了投资风险,更受投资者青睐。

现铺更受欢迎

随着商品住宅“限购令”效果显现,诸多投资者将目光转向了商业地产,选择购买商铺的人越来越多。相对期铺而言,现铺成为投资者争相购买的重点。

“投资就是为了回报,自然风险越低越好。”市民刘先生表示,目前商业地产政策宽松,他也不想投资期铺,然而投资商铺的资金门槛不低,必须谨慎考量其风险情况及回报情况。“如果购买的是期铺,其本身的不确定因素会带来更多的风险,比如把钱投进去却不知道何时才有收益,回报就变成一件高风险的事情。”

业内人士指出,从期铺到现铺,一般长达一年半至两年,在这样长的时间里存在区域的不确定性,甚至存在是否能顺利交铺或是规划改革的风险。例如,原本开发商承诺的交通利好如地铁等规划改道,变成了不利因素,那么对商铺的危害就很大了。

“投资商铺,我更青睐现铺,现铺的价值是实实在在可以看得见的。”有经验的投资者李先生表示,现铺能够让投资者更直观地了解项目,通过实地考察,了解周边的商业氛围,通过周边已有的教育、医疗、美容、餐饮、娱乐等已成熟的业态,更准确地判断商铺的投资价值,有效地避免风险和陷阱,而且在商业氛围成熟的基础上,现铺属于锦上添花,无需等待即可直接经营或出租,能及时兑现收益。

市场供应充足

记者近日走访市场发现,进入四季

度,相比其它商业产品,商铺产品的供应更为充足。

黄金地段商业旺铺开售,商业街开街,够买有优惠……记者走访发现,眉山城区各大区域目前均有商铺出售,且种类繁多,有城市商业综合体、综合市场、专业市场以及社区商铺等。

“进入四季度,开发商出货速度明显加快,投资者的选择越来越多,投资也变得更具理性,这种情况下,现铺的确定性更强,包括市政规划、周边配套、项目情况,甚至所购商铺的位置好不好,都是可以现场看到的,大大减少了投资的风险性。”眉山城区一商业项目负责人表示,充足的市场供应也给投资者提供了更多的选择空间。

投资商铺不能盲目

事实上,很多投资者在商铺投资过程中都遇到或多或少的问题。如商铺交付了却出现空置率高、频繁转租等显

性风险;商铺缺乏统一招商和运营管理能力,无法保证投资回报等风险……对此,业内人士表示,投资商铺是一个有风险的行为,要有目的地进行投资,不能盲目。

业内人士指出,购买商铺关键要搞清楚所购商业的定位,和自己所购商铺的定位之间是否契合。那么首先就要搞清楚所购商业,是社区型、主题式,还是专业市场,定位到底是什么。其次是理解自己所购买的商铺,和大商业定位之间的关系。但需要注意,这类商业缺乏营业时间的支撑,晚上人流量会较小。如果是社区底商,那么干洗店、干杂店等商铺就比较适合。

此外,业内人士还提醒投资者,商铺投资风险与收益并存,“如果经济条件允许,投资熟铺,现铺要比生铺的风险小得多;其次,投资者在投资过程中要考虑的是运营和人流量的问题,如果这两项都能达到,这样的产品是很值得投资的。”

楼市·动态

购房者“年轻化”趋势明显 80后90后成主力军

今年以来,楼市不断调整,导致打算入市的购房者放慢了步伐,不过刚需族入市依然积极。刚需购房者多为年轻人,买房存在一定压力。对此,业内人士建议,年轻购房者要把握好自身的购房节奏,切忌随波逐流;量力而行,不要因为购房而影响生活质量。

【现象】 年轻刚需入市积极

去年以来,在一大波利好政策的刺激下,眉山楼市热销的消息不断传来。今年以来,楼市热度有所下降,但购房的年轻人越来越多。据业内人士介绍,目前眉山购房者“年轻化”趋势明显,80后、90后占据购房群体的大半江山。

熟悉眉山楼市的业内人士分析称,结婚买房是适婚年轻人不得不考虑的一个重要问题。当前大多数年轻人的经济实力并不雄厚,这就决定了这个群体在购房时主要有两个特征:一是靠“啃老”完成首付,二是购买小面积房屋。

杜先生,大学毕业4年,准备明年结婚。前段时间,他一直在看房,“我想现在选好房,价格合适时就入手。”杜先生本想买大一点的户型,一步到位,但手上的资金有限,跟女友商量后,决定先买小户型,“等以后有一定积蓄了再换房。”

【建议】 买房合理分配资金

对大多数年轻人来说,工作时间比较短,资金积累有限,筹备婚礼等支出又比较大,买房往往需要长辈的帮助,因此购房时要做好预算,在经济承受范围内购买房子。

贷款购房首先要考虑自己可承受的总房价。一般来说,房屋的首付不会低于总价的3成,因此新人们选房时要考虑自己可以承受的房屋总价、首付额度以及每月还贷的额度。一般情况下,

每月还贷额度最好控制在家庭总收入

的50%以内,这样才可以保证日常的生活基本不受影响。打算买婚房的小何对贷款购房颇有研究,他说:“千万不要超出自身能力购房,如果每月还贷额过高,在遇到突发事件时很难周转应对。待婚族们应根据自身情况尽量选择贷款年限较长的类型,一方面缓解自身的还贷压力,保证婚后的生活质量;另一方面,如果事业发展顺利,还可以提前还贷。”

有银行工作人员介绍,银行提前还贷大致分为全部提前还款、部分提前还款两大类。全部提前还款法是最节省利息的方法,办理手续也简单。但借款人选择这种方法也要量力而行,不能为提前还清银行债务而打乱其他资金计划。

【提醒】 首次置业要有耐心

对首次置业的年轻人来说,要多下功夫,不要怕累,多跑多看才能更加了解行情,才能清楚自己想要的房屋是什么样的房子。选房之前累一些,买房之后就会省心一些。

业内人士建议,选定目标楼盘后,不要着急购买,应更进一步详细了解项目的周边配套、开发商实力、实际的销售情况及交通状况等。交通方便,离办公地点比较近很重要,可以考虑在公交线路广、有轨道交通的地方买房。商业配套、学校和银行等也很重要,从入住开始,菜场、超市等都将直接影响到生活质量。

此外,不要贪图小便宜,有些房子的户型不是很好,消费者购房时觉得没有什么大碍,但入住后会发现很多问题,可能面积利用率很低,或者空间布局不合理等,总之住着不舒服,因此,为了提高居住品质,不如多花点钱买个较好的户型。

购房小贴士

这些购房陷阱 你注意到了吗?

时下,随着“金九银十”楼市传统旺季的结束,不少等待了很长时间的购房者会选择在这个时候买房。不过,精明的开发商掌握了购房者心理,各种降价销售、打折促销纷纷上演,各大楼盘相继推出特价房,优惠相当“诱人”,让不少观望的购房者果断出手。而购房后,又发现房子不尽如人意。对此,业内人士提醒购房者,购房是生活中的大事,要注意陷阱,切莫贪一时便宜。

陷阱一: 虚假广告

大多数购房者对楼盘的第一印象来自于广告。楼盘的营销广告常有夸大之嫌,如某楼盘广告描绘自己的项目离城市商圈10多分钟,山水环绕,而实际情况却是夜深人静不堵车并加足马力的情况下,也要很长时间才能抵达。

对此,业内人士表示,如果留心一点,许多户外广告的广告词会给人造成误导,像“五星级的家”、“至尊”、“豪宅”、“奢侈”、“顶级享受”等字眼,这些都是不准确的,通常有夸大其词之嫌。

陷阱二: 特价房源

开发商在开盘的同时会推出部分特价房。这些房源往往是开发商预计不好卖的房子,要么户型相差,要么朝

向不好。对此,业内人士表示,这是开发商为了聚集人气树立口碑,采取低价入市策略,推出的一系列优惠促销活动。同时,也是在试探市场,以摸清购房者所能接受的底价。

购房者关键要搞清楚楼盘的销售情况,如果房子卖得好,能买到特价房就很划算;如果卖得不好,说明这个价钱不被市场接受,开发商会调整定价策略,说不定还会推出更“特”的特价房。

陷阱三: 排号认购

排号内部认购是房地产开发商不公开地预售商品房。由于内部认购的商品房价格相对较低,从而吸引了许多购房者。

不过,业内人士指出,很多楼盘在开盘前都会打着“内部优惠”的幌子进行内部认购,一来可以试探市场对价格的接受程度,二来将身边的潜在购房者提前锁定。内部认购阶段,开发商大多会允诺一个诱人的折扣。算下来,动辄几十万元的商品房,一个点的折扣也能省下数千元。殊不知,购房者心中的这点小算盘已被开发商洞悉。为此,业内人士提醒购房者,参与内部认购的,要仔细分清,看能不能真的享受到优惠。

高层电梯房 选购注意五大原则

如今,随着城市土地价格逐渐升高,城市中的楼房也是越建越高。面对高楼大厦,购房者如何选择到舒适的好房子呢?近日,业内人士指出,选购高层电梯房要掌握水电情况、物业管理和户型格局等五大原则。

1. 住宅密度

住宅密度是影响生活舒适度的重要指标之一,也是衡量电梯房品质的要素之一。一般来说,24层以上住宅应做到1梯2户或2梯4户。同时还有电梯的质量,主要就是电梯的速度问题,是否能保证在使用高峰期时减少住户等待的时间。住宅密度也可以理解为人口密度,这一栋楼住了多少人,密度越低,居住的品质越高。

2. 水电情况

电梯房的供水是先将水抽到顶层水箱,再由顶层往下供,这样是为了保证高层住户不会因为水压问题用不了水。但这样就要要求电梯房的应急发电机组的配置很全面,即使停电时,也能保证水和电梯等可以暂时运行。

3. 安全问题

高层电梯房主要考虑的是消防安全问题。楼梯间、消防电梯间及其前室、合用前室和避难层设置应急照明和疏散指示标志,可采用蓄电池做备用电源,且连续供电时间不应少于20分钟;高度超过100米的高层建筑连续供电时间不应少于30分钟。

4. 物业服务

高层住宅的住户较多,在安全防范以及突发状况时的疏散都需要有安保人员负责,所以在底层设置值班警卫室,以及监控安保等都应该准确到位。

5. 楼层的选择

电梯房的楼层选择是很多购房者纠结的事情,每个楼层都有自己的优劣势,具体应该怎么挑选,应该结合自身情况。电梯房已是楼市房源中的主流,当然也有花园洋房和别墅等类型,但相对来说数量不多。对大多数的购房者来说,电梯房是更好的选择,因此住在第几层,业主得自己考虑清楚。

国家发改委、住建部部署开展商品房销售明码标价专项检查

新华社北京11月8日电(记者安蓓)记者8日从国家发展改革委了解到,国家发改委和住房城乡建设部部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查,检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。

此次专项检查重点查处以下行为:一、销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;二、未按规定实行“一套一标”;三、未一次性公开全部销售房源;四、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;五、标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响

商品房价格的其他因素;六、采取多种方式明码标价,标价内容不一致;七、在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用;八、其他违反明码标价规定销售商品房的行为。《国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售

明码标价专项检查的通知》强调,此次专项检查时间紧、任务重,各级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进,严厉查处价格违法行为,公开曝光典型案例,确保检查工作取得实效。欢迎社会各界拨打价格举报电话12358,各级价格主管部门将及时处置价格举报问题,切实维护消费者合法权益。

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供