

房产·关注

年末商铺市场活跃 投资选择仍需谨慎

俗话说,一铺养三代。近年来,住宅市场的投资前景不佳,作为商业地产的重要组成部分,买商铺赚钱又重回市民视野。不少开发商也顺势而为,纷纷将旗下原本用作长线收租的商铺“和盘托出”,迎接这股投资热潮。而另一方面,即使在地段良好的传统商业区,商铺空置的现象也愈发增多。不过,对于商铺投资,业内人士指出,商铺投资风险大,作为总价高的资产配置,投资者还需擦亮眼睛。

【市场】 新增供应存量攀升

近年来,交付楼盘增多,城市商业综合体的不断涌现,使得大量商铺推向市场,存量不断攀升。记者走访了解到,目前,眉山在售的商铺主要分为四类,社区商业街、主题商业街、城市综合体和专业市场,其中社区商业街和城市商业综合体的比重较大。走访中,记者了解到,随着眉山城市的不断发展,以及房地产行业的快

速发展,近年来眉山城区新建的住宅项目,大多都有自己的商业配套,虽然配套面积不大,但足以满足小区业主所需。

与此同时,近年来主题商业街在眉山发展也非常迅速,特别是伴随着一些城市商业综合体的崛起。此类商铺,供应量大,由于有一些主力商家,或大型百货的入驻,非常受投资者青睐。

此外,专业市场也是近年来眉山商铺的重要组成部分。随着眉山城市发展,以前以街为市的现象得到了明显改善,涌现出了如装饰城、五金机电城、二手车之类的不少专业市场。

【探究】 招商难租金下降

一年前,市民王女士购入一间社区店舖。今年交付后,她以2000元/月的租金出租,相当于每平方米的租金才40元左右。“一套50多万元的商铺,租金还不够还银行利息。”类似王女士这样的投资者不在少数。

数。记者走访了解到,眉山城区一些楼盘的商铺回报低至3%,人气不旺空置多。部分集中式市场因商业进驻率低,导致人气不高,商铺长期处于空置状态,使得销售举步维艰。

据业内人士介绍,在商铺租赁市场上积累了大量新增供应,定位又差不多,造成了小范围的恶性竞争,再加上周边客流不足,因此租金水平并不理想。不过,从长远来看,新楼盘交房入住率提高之后,租金水平会有所改善。

今年,商铺销售遭遇较大瓶颈,同质竞争的竞争倒还不是主要原因,电商的冲击,才是传统商铺面临的巨大挑战。目前,眉山市场上传统商业街的商铺租金价格有所下挫,不少过去的旺铺频繁转让,再加上今年经济环境不景气,也导致整体销售行情不甚乐观,今年商铺市场的销售较为平淡。

【提醒】 当心商铺成“伤铺”

投资商铺,关键要看投资回报

房产·资讯

10月中国楼市销售放缓 库存连续8个月减少

国家统计局14日发布的数据显示,2016年前10个月,中国商品房销售面积和销售金额增速均比前三季度回落0.1个百分点,调控政策效应初步显现。

数据显示,前10个月累计,中国商品房销售面积同比增长26.8%;销售额同比增长41.2%。相比1—9月份,两者增速均微降0.1个百分点。

10月末,全国商品房待售面积6.95亿平方米,比9月末减少90万平方米,连续8个月减少。

中信建投证券宏观分析师黄文涛指出,实际上10月当月,商品房销售增速较上月大幅下降7.6个百分点。楼市销售放缓明显。

不过,与销售的放缓相对,房地产开发投资仍在快速增长。1—10月份,全国房地产开发投资同比增长6.6%,增速比1—9月份加快0.8个百分点。

黄文涛认为,通常房地产投资对销售有一定滞后,结合近期新开工面积、施工面积增速回落等现象看,销售与融资政策收紧对房地产投资的影响还待完全显现。

国家统计局新闻发言人毛盛勇认为,从10月份的数据来看,十一假期前后,20余地密集出台的调控政策取得

了初步成效。从房价来看,此前国家统计局公布了10月份前15天15个一线城市和热点二线城市的房价环比数据。从数据看,所有的城市环比增速都出现了回落,还有两个城市价格出现了下降。这就说明房地产的调控政策对抑制房价的过快上涨起到了初步成效。

房地产开发投资增速不降反升,其最主要的原因是,去年10月份房地产投资增速非常低,超低的基数,实际上推高了今年10月房地产投资增速。而且由于去年11月、12月房地产开发投资的基数保持低位,毛盛勇预计,年末房地产投资增速可能还会略有加快,不会出现明显下降。

根据中国指数研究院日前发布的百城住宅均价数据,10月中国100个受监测城市(新建)住宅平均价格环比上涨1.65%,涨幅较上月回落1.18个百分点。中指院称,从需求端来看,非理性的投机需求得到抑制,热点城市住宅成交量回落;从供给端来看,政策影响下,开发商积极调整营销策略,新推项目定价较预期有所回调。展望未来,政策调控效应将持续发力,市场供需两端将逐步回归理性,年末房价有望进一步企稳。(据新华网)

购房小贴士

冬季买房“四步走”

进入11月,楼市随着气温的下降也平淡不少。但是,冬季买房不仅能享受开发商的大幅让利,淡定砍价,而且很多楼盘处于封顶或清盘阶段,现房或准现房多,购房者可检验房屋采光、通风、保温效果的好坏,考察房屋质量问题、物业服务等。

如何在冬季买到好房子?业内人士指出,如果能按照四个步骤选购,冬季买房也有优势,或许能让你顺利买到更放心的好房源。

【步骤一】看房屋质量、景观配套

进入冬季,大部分楼盘基本已经封顶,质量上存在的瑕疵更容易暴露出来。业内人士指出,冬季买房时,一定要仔细观察了解房屋的质量,注意墙角、房顶是否漏水,检查水电情况等。与此同时,冬天是小区园林绿化效果最不好的季节,好的楼盘,四个季节当季的绿化景观搭配合理,冬季也会及时更换耐冬的景观植被,留住“绿色”。

【步骤二】感受采光通风、保温效果

在冬天买房有一个最简单的方法,找一个晴朗的早晨,看看选的房子几点能照进阳光。如果一大清早就阳光明媚,那么你就不用担心了。或者选择有

风的日子去看房,检验房屋短时间内通风效果如何。

业内人士指出,检验的方法是将门窗关闭后,看短时间内室内温度是否可以很快恢复,窗缝、门缝处是否有漏风的现象。

【步骤三】关注物业和配套

秋冬正是落叶的季节,加上大风、垃圾乱飞,小区的保洁有没有及时清扫?小区的景观有没有维护?当然诸如此类的问题不是一两天就能发现的,购房者可以多向已入住的业主打听,问问他们的居住感受。选择好的物业公司能提高未来几十年的居住舒适度,这是买房的一项重要考察指标。

【步骤四】从容讨价还价

很多开发商会因年底资金回流问题,利用优惠措施、利好政策开展年底促销。为配合销售,开发商会在这个相对较淡的季节,推出一些特价房、好户型等吸引购房者。业内人士建议,这时,在售楼盘相对减少,会“淘”的购房者,很有可能抓住开发商年末促销的尾巴,“淘”到房源品质相同,却能省不少费用的尾房,提高购房的性价比。

楼市·关注

楼市打响年末收官战

还有不到50天,2016年就将画上休止符。虽说不少房企已经完成了年度销售任务,但开发商依然不愿放弃争夺年度最后蛋糕的机会。伴随着推盘、暖场等活动的陆续上演,整个楼市弥漫着一种大战在即的气氛。

走量为王,开发商纷纷促销

仅剩一个多月了,开发商最关心的是什么?记者走访了数个眉山城区正在销售的楼盘,发现这些楼盘当前都加大了促销力度,以冲刺销售目标。

在眉山城区一楼盘,项目销售负责人表示,为了抓住当前竞争激烈的市场,该项目推出了相当具有竞争力的优惠政策。从成交和蓄客情况来看,效果比较理想。

在其他楼盘,记者注意到各大开发商也纷纷亮出了促销杀手锏。比如某楼盘推出的买房送装修活动;某项目推出的买房送全套家电活动;某项目针对刚需置业者推出的特殊优惠政策等。

“最后一个月了,预计购房者会相对活跃,与之对应的品质楼盘的销售形势也会好转。经过近几年的市场摸索,其实不管楼市如何竞争,消费者最关注的还是价格,所以目前多样的促销活动应该还会持续。”一楼盘营销总监说。



宜居眉山 本报记者 周军 摄

年末临近,置业者该不该出手?

经过大半年的高歌猛进,全国20多个城市于国庆前后密集出台楼市调控政策。眼下新政落地已一月有余,大部分实施城市成效初步显现:无论是新房还是二手房的成交都呈现出不同程度的下滑态势。

眉山受大环境影响,楼市观望氛围渐浓。一方面,部分房企放缓了推货的步伐;另一方面,在价格上也有些许调整。今年剩下不到两个月时间,究竟是选择出手还是继续观望,这仍然是让置业者颇为纠结的事情。

楼市降温 房价趋于平稳

国家统计局日前发布的近期房价数据解读显示,15个一线和部分热点二线城市房价过快上涨的势头得到明显遏制,房价走势趋稳。与9月比,一线和部分热点二线城市10月上半月新建商品住宅价格环比指数均有所降低。从新建商品住宅网签成交量看,一线和部分热点二线城市中,多数城市10月上半月的成交量比9月下半月明显下降。其中,成交量环比下降80%—60%的城市有4个,下降60%—40%的城市有3个,下降40%—20%的城市有3个。

不难看出,在一系列有针对性、因地制宜的调控政策实施之后,房地产市场出现一些变化。不论是房价还是成交,都呈现出降温趋势。

就眉山而言,近几年来眉山房价可谓一直比较平稳,并没有出现大幅

波动。特别是进入2016年去库存这个大环境下,部分项目的价格不仅没有像大城市那样上涨,反而出现了下滑。记者走访了解到,除了部分下滑的项目,其余大多数项目的价格均比较平稳。

心态各异 观望情绪浓厚

说起最能拨动置业者心弦的,莫过于“房价”二字了。房企对旗下产品价格调整与否,时时刻刻牵动着置业者的心。

市民袁女士最近正在物色一套教育资源较好的二手房。“看了几个楼盘,感觉都还不错,不过还是有点担心。”她告诉记者,由于自己主要是做投资用,担心此时买入价格过高,自己会成为“接盘侠”,因而迟迟不敢出手。

与张女士的担心不同,置业者何先生担心房价上涨。“本来看中了一个楼盘的房源,但因为迟迟没有开盘,我担心到时候价格会上涨,只好定了另一个项目的房源。”何先生告诉记者,如今市面上房源倒是不少,不过好房源并不多,所以还是早买早安心。

一位置业顾问表示,一二线城市限购政策成效渐显,在很大程度上影响着置业者心情。如今持观望态度的置业者主要有几种,要么是出于购买力有限,不得不暂时搁置置业计划;要么是认为楼市降温,房价受控制会下降,因而等候降价时再出手。整体上,目前置业者观望的氛围仍比较浓厚。



购房者正在看房。(资料图片)

市场趋稳 出手应结合自身实际

楼市进入调整期,对于“现在该不该出手买房”这个问题,既要考虑宏观政策,又要分析市场形势,当然,最重要的还是结合自身实际。

房子承载着居住、生活、教育,乃至夫妻感情等一系列与家庭幸福指数息息相关的东西。对于目前没有房子、有购房需求的刚需族来说,只要有合适的房源、合适的价格,不论何时都是买房