

楼市·关注

楼市进入买方市场 客户需求成市场主导

历经十余年的发展,眉山房地产市场越来越激烈,购房者越来越理性,一些有远见的本地开发商重视品牌建设,销售量在眉山楼市中占有较多的市场份额。近两年,随着一些大牌房企开始纷纷入驻三四线城市,再加上本土新生军的突起,眉山房地产市场出现变局。眉山楼市库存压力仍存,时近年末,返乡置业潮又将到来,开发商在2016年的竞争进入白热化状态。对此,业内人士认为,如果说房地产发展的起步阶段属于卖方市场,那么现在的房地产市场则属于买方市场,只有满足客户需求,以客户需求为导向,才能在市场竞争中脱颖而出。

提升居住安全感

商品房属于大宗消费品,谁也不希望自己花费积蓄购买的房子出现质量问题。因此,在买房时,购房者除了表现出对园林景观、户型布局等方面的关注之外,也十分重视建筑的质量。为了展示建筑质量,一些开发商

个居所里,老人、年轻人、孩子各得其所,邻里关系和睦,业主对于小区的认同感、归属感得以增加。

对此,开发商纷纷在设计上花心思。记者走访发现,有的开发商为小区规划了较多的公共活动空间,通过公共活动空间来增加邻里的交流,并为客户提供健身、娱乐的空间。有的则在园林景观上下功夫。

业内人士认为,人是居住的主体,人性化的设计就是以购房者的需求为导向,只有满足了购房者对于各种居住功能的需求,楼盘才能得到购房者的认可,从而得到市场的认可。

楼盘设计人性化

现代小区对于人们的作用,不仅是遮风挡雨,还必须满足休闲、健身、邻里交往等功能。合理的小区设计,可以赋予人们一个心仪的居所。在这

颇费心思。近几年来,眉山不少开发商开辟了工法展示区,专门用来展示项目的用材用料及施工工艺,向购房者表达自己对于建筑质量的重视。同时,还有不少开发商组织了工地开放日,邀请业主或者是准业主现场实地参观工程施工。

“建筑质量与居住安全息息相关,我去售楼部看房时,一定要了解项目的用材用料,选择使用好建材的楼盘质量应该会相对好一些。此外,开发商的知名度及美誉度也很重要,如果开发商以往开发的楼盘得到较多购房者的认可,说明其开发经验比较丰富。”购房者刘先生表示,对于很多购房者而言,一辈子不会购买太多套房子,建筑质量可以保证居住安全,也能避免今后可能因质量问题而导致的维权。

以服务赢得口碑

商品房成交之后,并不意味着开发商与购房者之间的接触已经终

止。为了提升楼盘竞争力,实力开发商另辟蹊径,以服务来增加购房者的认同感,达到口碑传播或者“老带新”的目的。

于是,各类业主联谊活动纷纷上演。据了解,在购房行为完成之后,不少楼盘会组织业主举行联谊会,既增加了业主之间的交流,又为业主提供了休闲、娱乐的方式,还能达到提升楼盘形象的目的。

除了举办业主联谊会,楼盘还通过其他行为来抓住购房者的心。如某项目在重阳节期间组织老人们开展坝坝宴,某项目在教师节之际向教师业主赠送钢笔……这些服务,得到了不少购房者的认可。

业内人士认为,在房地产面临的新形势下,开发商在开发产品之余,还必须提升楼盘的附加值,通过为业主提供满意的服务,提供更好的生活方式,这是一个有效且必要的途径。

楼市·动态

营销为王 各大楼盘全力冲刺

楼市在经历了“金九银十”传统旺季之后,本月依旧不温不火,不过,即便已经步出传统的销售旺季,眉山房企依旧卖力营销。近日,记者走访发现,11月,眉山楼市的入市量相对减少,在一定程度上降低了消费者买房看房的热情,但开发商依旧会借助双休日以及“双十一”这样的时间点卖力营销,这给原本沉闷的楼市带来了一丝热度,各个楼盘推出的营销活动吸引了不少市民捧场。

日前,在眉山城区一家楼盘现场,一场大型的促销活动正在热闹上演,其优惠力度丝毫不逊色于“金九银十”,售楼大厅内聚集了众多置业者。这样的活动,在城区不少楼盘都有举行,伴随着一年一度的“双十一”购物狂欢节的到来,楼市也玩起营销大战,不少楼盘都推出特价抢房活动。“‘双十一’期间推出了优惠力度较大的房源,并通过积极宣传,确实达到了良好的效果。”楼盘营销人员表示。

另外,在双休日,各楼盘也积极地聚拢人气。在楼市销售开始趋缓的情况下,房企并没有消极应对,而是拿出

精品房源积极营销。

有置业者认为,年底房企给出的优惠反而比较多,这给刚需购房者提供了一个好时机,不少人都选择在这个时候买房。面对优惠,有人出手购买,亦有不少人选择理性置业,并不急于买新房。“现在还是以考察为主,多看看不同的楼盘有什么特色,对比一下。”近期一直在看房的市民刘先生表示,他参与了多个楼盘的促销活动,主要是为了解各个热门楼盘的优、劣势,“虽然活动玩得很尽兴,但买房子不是随便便能决定的事。”

如今,和刘先生想法一致的购房者不在少数。买房是一件人生大事,购房者还需等待市场的走势,以及新房源大量上市,再进行挑选。

有业内人士指出,年末是买房的好时机,因为在楼市去库存和年度销售业绩压力等因素影响下,大多数房企在第四季度都会推出非常抢眼的促销政策。因此,选择在这个时候买房,能够得到更多实惠,市民可以趁机多参加楼盘举办的活动,挑到合适的房源,可以出手购买。

购房小贴士

买房挑朝向 权衡利弊是关键

冬天,暖洋洋的阳光照得人身心舒服,如今,许多人在买房时关注房屋的朝向。为了采光好、日照足,有些人直接选择全天都光照强烈的户型,认为“有太阳就不怕屋内湿气大而潮湿”。确实,因为气候影响,眉山的潮湿天气不少,但一味选择阳光照射强烈的房子,会在夏季受阳光直射时间长而使屋内过于炎热。对此,业内人士建议,购房者在买房时应注意每一种朝向的优缺点。

既然房子的朝向如此重要,那么到底哪种朝向最好呢?一般来说,坐北朝南被公认为朝向最好的户型。朝南的房屋在冬天阳光一样能照射到同样的深处,令人有明亮温暖的感觉,而夏季阳光直射,屋内则受不到强烈日光的照射。但在选择时,要注意房屋的进深不能过大。进深过大,整个户型结构都会呈狭长型,处于中间的厅室采光就会比较弱,

也就不能确保每个房间采光的均衡。

如果受条件限制时,我们可以选择以下朝向:东南、东、西南、北和西。南向房屋阳光充足,冬暖夏凉。东南向采光较好,通风略显不足,易潮湿。朝东的话只有上午有阳光,通风较差。西南采光较好,但有一定的西晒困扰。北向采光最差,夏天凉快,但冬天阴冷。西向房屋采光时间短,西晒强烈,夏季会很热。虽然北向和西向的房屋接受日照的时间比较少,但是只要有2-3小时接受日照就会消除房间内湿气,杀灭细菌,调节室内温度。

此外,客厅是一套住宅中使用率最高的,朝向以南向为最佳方向,卧室的朝向自然是与房子朝向保持一致,以南向为最佳朝向。卫生间一般较潮湿,易滋生细菌,最好避免选择西向的卫生间。

选购小户型要三看

年轻人越来越崇尚自由,追求独立的空间。越来越多正在打拼的年轻人,想要在婚前购置一套单身小户型住房。究其原因,一是满足其自身居住需求,无需租房而居。二是作为一种投资,将来结婚时可转为婚房筹集资金,或婚后出租收钱。三是使自身有一定的经济压力,不至于任意花钱。对此,业内人士提醒,有意向购买的购房者需要谨慎,不能因为户型小,总价较低就可以放松购买的标准。

位优势,有了这方面的优势,就可以弥补面积小带来的局限性。

地理区位优势主要表现在两个方面。业内人士表示,首先,交通必须便利,最好靠近公交主要线路,这样出行和上班比较方便。其次,生活配套设施要完善,购房之前,一定要对周边的银行、超市、医院、饭店、休闲娱乐场所等进行综合考察,生活方便,居住才舒服。

【三看】房屋价格

买房,归根结底还是经济行为。与大户型相比,小户型在价格方面的特征是单价高,但是总价不算太高。因此,只有均价和总价都相对合理的小户型,才值得出手。

业内人士表示,选购小户型,在均价方面,跟周边同类房产保持一致,或者稍微高一到两个百分点都是合理的,毕竟大户型在均价方面通常会偏低一些;在总价方面,必须要考虑自身的经济承受能力,首付之后,每个月还贷的钱不能超过月收入的五成,贷款年限应该在五年到十年之间,不宜太长。

【一看】实用面积

在购买小户型的时候,一定要亲自去测量实际面积,不建议购买公摊面积过大的小户型。

业内人士指出,购买前最好先咨询装修人士,告诉他们自己的家居设计喜好和要求,看选择什么样的小户型最合适。选择实用面积大的小户型,再加上良好的家居设计,会让小户型显得更为宽阔实用。

【二看】区位位置

购买小户型时,一定要看重地理区

楼市·聚焦

推盘节奏放缓 楼市成交趋稳

在经历了不温不火的“金九银十”之后,11月的眉山楼市走势依然平稳。据了解,从目前入市的情况来看,11月开发商的推盘节奏有所放缓,购房者趋于理性,不过对于真正有购房需求的市民来说,入市积极性不减。

11月上半月成交平稳

在上个月,全国超过20个城市密集出台了系列楼市调控政策。中国指数研究院最新的一份数据报告显示,全国100个重点城市整体价格涨幅明显放缓,上涨城市数量减少,且多数热点城市房价涨幅均有所回落。

不过,对于眉山楼市而言,其他地区的调控政策对本地影响不大,“金九银十”不温不火,步入11月,销量依然很稳。“11月前半个月我们项目销量约有几十套,与10月相比,成交量基本持平。”眉山城区一楼盘营销负责人表示。

同样,在眉山城区另一项目,销售情况依然平稳。“11月没有明显感觉到寒意,应该说较之前相差无几。”该项目负责人介绍,这跟项目的整体营销节奏有关。

推新节奏明显放缓

市场反响不热烈,开发商的热情也明显不足。据了解,11月眉山楼市几乎没有新盘推出。

其实,这一现象已经持续约大半年时间。熟悉眉山楼市的业内人士指出,2016年,眉山楼市的推盘节奏明显放缓,甚至有好几个月没有新房源推出。

该业内人士表示,这是正常的市场现象。从去年5月眉山出台政策促进房地产健康发展起,眉山楼市经历了亢奋期,这个时期无论是成交量、成交金额等都处于高位,开发商推盘的节奏也加快不少。这波利好一直持续到了2015年底。2016年,楼市进入了一个适度的调整期,此时,购房者越来越理性,开发商也并不着急推新盘或新房源。

量价将保持平稳

今年的楼市从年初开局,一大波购房政策接踵而至,在政策全面宽松的大环境下,各地楼市回暖。到了国



购房者正在看房。(资料图片)

庆,又经历了20多个城市轮番调控,逐渐出现冷却迹象。而眉山并没有受限购等政策的影响,一直保持了不温不火的成交局面。

目前来看,11月的新推楼盘相较“金九银十”有所减少,但成交趋稳,价格自然不会下降。对于后市的趋势,业内人士预计,房企仍是以跑量为主流,房价会出现稳中伴随着合理的上升。今年对于大多房企而言,完成任

务情况不错,但房价出现大幅下降也不太可能。对于市场而言,房企已经呈现分化状态,其做法也会出现分化,那些完成任务好的房企,价格依然坚挺;没完成的房企则会推出更多的优惠折扣,努力冲量。

对于即将到来的年末,该业内人士表示,年末开发商通常会为购房者提供更加实惠的措施,有购房需求的市民,可以去看看。

天朗气清

莫见



拔地而起

古良驹 摄

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供