

# 年末竞争加剧 房企放招“迎考”



市民正在看房。(资料图片)

临近岁末,眉山楼市频频上演精彩大戏。众多楼盘纷纷举办各种营销活动,比如购房抽大奖、楼盘实景公开、产品发布会等,持续吸引购房者的眼球。对此,业内人士表示,面对激烈的市场竞争,开发商已经开始了年终最后冲刺。

不贵?”近日,当记者来到眉州大道某路段,几个中介经纪人一拥而上,迫不及待地推销着自己的合作项目。往年楼市低迷的时候,这样街头“截客”的方式对于大部分有购房经历的人来说,并不陌生。尤其是在一些项目扎堆的板块内,几乎是走一路,就会被中介或是派单人员随行推销一路。而在楼市相对火爆的时节,这样

街头“截客”的现象便会大幅减少。

随着今年楼市进入调整期后,楼市整体成交量有所下降,街头“截客”现象再现楼市。“我们刚刚派置业顾问走访了周边的一些项目,到访的客户都不多。”眉山城区某楼盘销售负责人介绍说。

记者实地走访了一些项目比较集中的地段发现,在这些路段的交叉路口往往会有好几个不同楼盘的派单人员送上宣传单。如果市民对项目感兴趣,他们会安排车辆直接将客户送到售楼部现场。

另一个体现市场变化的现象,与车位相关。为了冲销量,迎接年终大考,有的项目推出了买就送车位这样的促销方式。

在楼市火爆的时候,一个品质较高的小区车位通常价格在10万元左右,有的小区车位价格更高。“好不容易攒钱买了房,没想到买个车位还要一大笔钱。”在车位价格高企的时候,不少购房者都为此发愁不已。

今年6月,我市出台促进房地产健康发展相关文件后,不少项目拿出优惠补贴支持业主购买车位。随着市场变化,近段时间开始有房企推出送车位的活动。“房子价格变

动不大,但是只要买了房,就有机会参与抽奖,获得一个免费的车位。”近日,某楼盘开展的抽车位活动吸引了不少置业者的眼光。

除了派发传单、送车位等活动外,年底的各种节日营销以及团购等活动纷纷举办,同样成为楼市一大看点。各种节日营销的活动层出不穷,即将到来的元旦和春节,各楼盘自然也不会遗余力大显身手,通过举办各种各样的活动,吸引置业者关注。

除了常规营销之外,品牌楼盘比以往更加青睐跨界营销。房企通过开展摄影比赛、拍摄“微电影”等形式,实现媒体跨界、行业跨界等,诸多举措都是为了提升品牌附加值和市场地位。业内人士表示,品牌楼盘的营销已经走向在消费者中树立自身特色的路线,而不仅仅是在于汇聚人气形成关注。应当说,今年的楼市营销,在产品和创新方面得到的支撑点比以往都要多,而且各家企业也越来越注重品牌文化的特色营造。无论是产品创新还是营销手段多样化,都是为了强调楼盘的独特价值,吸引购房者关注,从而实现好的销量。

## 购房小贴士

### 年末收房 冬季该不该装修?

年关将至,许多楼盘项目都已开始陆续交房,而不少拿到新房钥匙的业主却犯了难——装修到底应该赶在年前,还是等年后比较好?冬季装修会不会影响施工质量?

决定年末是否装修,首先要弄清年末装修的优缺点。业内人士表示,入冬后,装修便进入了淡季,设计师较其他季节更有时间与业主沟通,这使得设计方案也更贴近业主的需求,同时经过反复考量,设计方案也会相对完善。

同时,设计下降,一些装饰公司会推出特殊的折扣政策,建材商也往往会推出打折促销商品。近几年建材的价格一直处于不断上涨的过程中。据了解,商家往往会选择在旺季到来之前调高产品的价格,于是,在冬季选购建材,其价格相对较低。另外,淡季建材的送货周期也相对较短。

不过,冬季装修容易造成墙面裂纹。业内人士指出,涂料的说明书上往

往往注明施工环境温度应不低于5摄氏度。如果温度达不到要求,在进行抹灰、刮腻子等作业时涂料容易受冻,从而导致日后出现空鼓等质量问题。同时,冬季温度低、阳光弱也会减慢涂刷面的干燥速度。在春秋两季,涂刷的墙面通常半天至1天左右便会干透。但是在冬季,则需要晾置1-2天。另外,由于冬季气候干燥,日后墙面容易出现如头发的裂纹。

此外,装修过程中或多或少会残留一定的有害气体。由于冬季很少开窗通风,因此,有害气体容易在居室内聚集,难以释放。另外,有害气体的释放量与温度有关。温度越高,诸如甲醛、苯之类的有害气体的挥发量也就越大。因此,如果冬季竣工验收时,各项指标刚好达到标准,一旦进入高温季节后,空气中的有害物质便很有可能超标。建议市民综合考虑利弊之后,再决定应该选择在哪个季节装修更合适。

### 做足功课 冬季买房好处多

传统观念中,人们认为冬天也许并非买房的最佳季节。但记者走访了解到,冬季购房其实有不少好处,如果做足功课,冬季购房能发挥其独特的优势。

#### 冬季楼市步入淡季

年底,随着气温下降,房地产市场步入淡季。在传统观念里,“金九银十”一过,楼市便开始趋于冷淡。相较于其他季节,计划在冬天购房的置业者往往并不多。对于很多购房者来说,挑房本来就是一件累人的事,尤其到了天寒地冻的时节,出门看房似乎变得没那么迫切。

另外,楼市旺季一过,市场上待售房屋数量有所减少。对于购房者来说,挑选合适房源的余地并不大。因此不少购房者表示,更愿意等到来年再买房。除了房源数量的问题,冬季的温度也降低了不少购房者的热情。特别是对于装修来说,冬季天寒,给装修增添了不少难度,这也导致房主无法快速入住。因此,冬季买房的置业者着实不多。

#### 开发商优惠不减

尽管冬季购房看起来并不是最好的选择,但其实仍然有不少其他季节所没有的好处。记者走访发现,到了年底,很多开发商因多方原因需要资金回笼。迫于资金压力,也为了来年开发做准备,他们往往会考虑在年底对房价做出较大的让利。与此同时,也可能伴随一些不错的户型推出。若选择等来年再购房,购房者有很大的几率会面临春节后房价上涨的可能。

选择购置婚房的市民小田正是看上了淡季房价低这一点,才选择冬季购房。“本来我们是选择年后买房的。但

是最近无意中看到了一些楼市的优惠信息,感觉现在购房挺划算的。而且从这几天逛的楼盘来看,在售的户型都还不错。”小田表示,冬季购房并没有想象中那么冷淡,各大楼盘的促销活动很多,且促销力度也很大。

#### 冬季购房好处多

冬季选房除了优惠力度较大之外,还有一些其他季节所没有的优点,这些优点也许能帮置业者选到好房子。

首先,经过前期的开发建设,冬季大部分房子基本封顶。购买现房时,购房者能在楼盘看到的是房子的原始面貌,能直接、客观地看到材质、原料、施工质量等,不像在样板间只能看到华丽的表面。

其次,冬季是观察房源采光的最好季节。业内人士指出,在冬天买房有一个最简单的方法,就是找一个晴朗的早晨,看看选的房子几点能照进阳光。如果一大清早就阳光明媚,那么购房者就不用担心了。因为冬天能进光,那么任何季节都能进光。再说通风,虽然通风好不好其他季节也能看得出来,却也不如冬天这么明显。因为冬天的房子一般都关窗,如果此时通风效果能达到预期,那其他季节就不用操心了。

而对于关注小区环境的业主来说,冬季也能很好地考察。业内人士表示,冬季万物凋零,许多绿色植被不像春夏两季那样茂盛,购房者可以更清楚地看到四周环境的优劣势。这也使得许多开发商无法利用环境来夸大宣传楼盘。由于树叶大面积掉落,置业者也能够轻松地观察到物业公司对于维护小区环境的积极性。



## 城市配套加紧建设

古良驹 摄于青神

### 年末购房 选户型有技巧

临近年底,眉山城区不少楼盘加推,并有一些新盘选择在此时开盘,市面上可售的新房源并不少。面对如此多的房源,置业者在选择房源时,切不可只关注价格,户型的合理选择也十分重要。

“一个好的户型,首先要看它的客厅、宽敞、明亮、通风、有较好的朝向和视野,大小适宜是判断一个户型好坏的重要因素。”拥有多年装修经验的刘师傅介绍说,厅过大则显得空旷冷清,过小易显得拥挤、小气。“现在不少住宅的客厅都存在或多或少的问题,但市民在

买房时应尽量选个“方正客厅”。

刘师傅表示,客厅的形状应该是以长方形为佳,其宽度不应小于3.3米,深宽比不宜大于2。若入户为起居厅时,宜在入口处设屏风等过渡空间,以增加户内的私密性和满足使用功能的需要。

另外,现在不少住宅的餐厅和客厅是连在一起的。“在买房时,应该要考虑以后能否通过改造,使餐厅和客厅相对独立,这样居住起来的舒适度较高。餐厅的方向最好设在南方,好

户型的餐厅还应与厨房密切联系,并直接对外采光通风。”业内人士建议。

与此同时,一个好的户型,主卧室要有好的朝向,易于通风、采光,且主卧室面积不宜过小,否则居住起来会十分压抑。同时,大面积户型的主卧室应尽量带有一个专用卫生间,如果户内仅设一个卫生间,那么卫生间应放在主卧室附近。

据了解,好的户型设计,是会连同阳台、储藏间等易被忽略的细节都考虑在内的。“为了保证起居厅有良好的

视野和采光,阳台的栏杆应设为高度1米左右,或将阳台的围护结构做成全透明或部分透明。”

除了客厅、餐厅、阳台、主卧等设计要认真考虑以外,在挑选户型时,卫生间也是一个不容小觑的考虑方面。据介绍,带浴缸的卫生间净宽度不得小于1.6米,如为淋浴则净宽度不得小于1.2米。对着起居室的卫生间应设公共卫生间,将洗衣机放在内。还要注意查看卫生间的大小应与整个房子的面积标准是否一致。

## 购房看品质 高品质房源受青睐

近年来,随着眉山城市品质的不断提升以及房地产行业的快速发展,我市楼盘供给量不断加大。时下,已经进入冲刺全年销量的关键时刻,各个开发商都铆足了劲。记者走访眉山楼市发现,在竞争激烈的下,有部分以品质取胜的楼盘成功吸引了市民的注意,备受青睐。

12月26日,在眉山城区某项目营销中心,正在看房的市民林先生表示,这几个月来,自己一直在各家楼盘转悠,除了比较价格,他更关注的是楼盘品质。“我更倾向于选择大品牌开发商的楼盘,其次是看房屋品质、物业水平、庭院建设等。”林先生说。

记者了解到,从今年前11个月眉山楼市的销量来看,排在前几位的均是在眉山深耕多年,拥有良好口碑的项目。

对此,熟悉眉山楼市的业内人士指出,“随着市场环境的变化,购房者越来越理性,越更加看重品质。一个项目,能在十年甚至二十年后仍然得到业主的满意,这才是一个品质楼盘应该具备的素质。未来的房地产市场,在做好产品的同时,还要做好服务,这才是保持持续热销的法宝。”

买房是大事,置业者对品质的要求自然不可少。“房子好不好,直接关系到自己长期的居住质量,当然要挑有个品质的楼盘。”市民莫先生表示,

他个人比较青睐眉山本土企业开发的高品质楼盘。

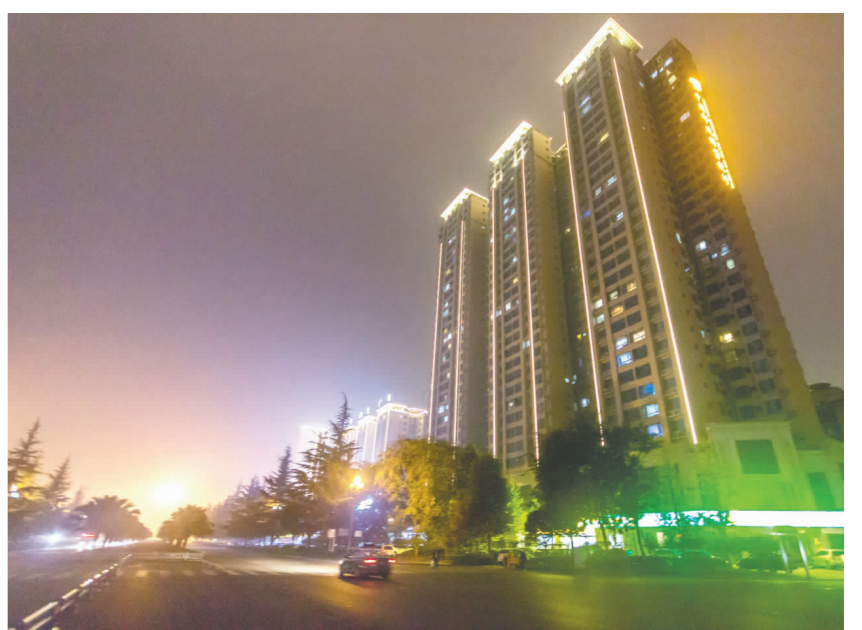
走访中,有市民表示,之所以选择品牌楼盘,是因为购房后更有保障。市民蒋女士称,自己曾经因为贪图便宜,没有仔细考察,便选择了某楼盘。结果后来出现了很多问题,包括现房跟样板房差距很大,交房时间拖延,物业服务不到位,交房后还三不五时出现一些问题等,让人不胜其烦。正因为之前的遭遇,坚定了蒋女士再次置业时,一定要把品质放在首位的原则。

从今年我市一些热销的楼盘可以看出,购房者在购买商品房的过程中,已经从简单的满足居住需求向居

住质量过渡。良好的居住品质,比如环境、通风、采光、密度、居住氛围等,成了市民在购房时的主要考虑要素。

业内人士指出,多数购房者在选房原则上,把开发商品牌作为相当重要的参照标准。因为它直接决定了所购房产的房屋品质、物业服务 and 升值空间等。

走访中,记者了解到,目前在眉山房地产市场,除了眉山一些本土品牌房企外,不少外地品牌也逐渐入驻眉山,且不断推出新产品。对此,业内人士分析认为,现在的房地产行业已进入品质时代,房地产品牌在以后的房地产开发中将越来越重要,越来越受到购房者的重视。



## 华灯初上

古良驹 摄于眉山城区东坡大道

### 乡坝头餐饮管理有限公司开元酒楼正式签约入驻东坡里

昨(27)日,眉山本土知名餐饮企业“乡坝头”与永图东坡里签约入驻仪式在东坡里营销中心隆重举行。上午10时许,永图东坡里总经理何剑波与乡坝头餐饮管理有限公司董事长曾元共同签署了入驻协议。

据了解,东坡里作为东坡岛水街商业,坐拥门户位置,扼守财富黄金口岸。项目自亮相以来便吸引了大批

投资客及经营户的高度关注。随着太平洋电影院线、北京鸿润粥品、三大协会(四川省美食家协会、四川省婚庆行业协会、四川省名城古镇旅游协会)等知名品牌的不断涌入,东坡里显示出越来越好的投资氛围和发展前景。此次双方的强强联手,不仅推动了东坡里商业配套的优化升级,更吸引了越来越多品牌商家的入驻意愿。

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供