

楼市·关注

# 展望2017眉山楼市 挑战与机遇并存

2016年顺利收官。这一年,对于眉山楼市来说,不少房地产人表示年末收尾还不错,销量略涨、价格平稳。那么,进入2017年,眉山楼市是否会延续2016年的趋势?

## 楼市健康发展 利好政策让购房者受益

2016年,随着房地产市场的日渐红火,特别是一二线城市的热销,房地产调控思路发生重大转变,取消已久的限购政策“重出江湖”,总体上房地产调控朝着趋紧的方向发展。

纵观2016年,先是中央出台各种利好政策大力推动楼市去库存,随后,地方“房产新政”也是频出。继2015年我市出台促进农村居民进城落户政策后,去年1—3月我市继续推出了为期三个月的政府补贴200元/平方米、企业优惠300元/平方米的“2+3”购房补贴政策,补贴范围从眉山所有农村居民扩大到所有眉山市民和外地来眉创业人员。

不仅如此,去年6月,我市出台《积极化解商品房库存促进房地产市场健康发展的实施意见》明确规定,凡是2016年7月1日至2016年12月31

日期间,户籍在眉山市辖区范围内的所有农村居民、城镇居民和外来创业就业人员在眉山城区购买二手住房、商业地产、新建商品车库、出售二手住房再购买新建商品住房和市外团购新建商品住房等均可享受市房管局协调房地产开发企业给予的优惠,同时再享受财政部门给予的相关补贴或税收奖补。

## 供求关系在改变 楼市进入“新常态”

“房地产行业经历了黄金十年的高速发展之后,近年来由于供应量充足,出现了‘歇歇脚’的势头,眉山楼市进入‘新常态’,表现之一就是发展趋缓。”眉山城区一楼盘营销负责人表示,房产新政确实增强了购房者入市的积极性,但房价的下降则是最关键的信号。如果说银行降息等政策为购房者间接降低了成本,而各大开发商频频推出的降价、促销行为则成为推动购房者买房的原动力。“以销定产,房企根据市场需求确定房价,以合理价格和过硬质量促进商品房销售是未来开发商达到供求平衡的重要手段之一。”

眉山城区另一楼盘负责人也认为,楼市正走向理性,楼市从热变冷是回归真正市场化的一种调整,属于正常现象,只有让市场发挥自我调节功能作用,楼市才能健康发展。“房地产利润肯定也会和之前的构成不一样,只有做好品质,才能在楼市新常态中有所作为。”

种种迹象表明,2016年,眉山房地产市场已经开始由卖方市场转入买方市场,从长远来看,房地产市场竞争将加剧,行业洗牌加快,进入重要战略发展机遇期。针对当前大环境,业内人士分析,消费者置业将会更理性,改善型客户购房会更挑剔,刚需客户置业相对较多,对价格更敏感。因此,今年眉山刚需楼盘仍会采用降价或打折形式进行销售。

## 风险与机遇并存 楼市寻求多元化发展

展望未来,房地产由“黄金时代”转入“白银时代”,行业更加成熟,房地产市场仍然有巨大发展空间,在眉山楼市“新常态”下,风险与机遇并存,市场在资源配置中发挥决定作用,房企只有实现多元化和创新,才能把握住

## 购房小贴士

### 年末买房旺季如何置业?

进入农历年前的最后一个月,楼市也迎来了返乡置业旺季。对此,业内人士提醒,买房置业是一门大学问,购房者要时刻保持理智,不管是自住还是投资,都不要因为楼市的火爆与否扰乱了自己的思维。

#### 1.量力而行

买房对于许多家庭来说,是一笔不容小觑的支出,购房者如果没有很好的权衡自己的经济能力,将来所造成的影响将是难以估量的。为什么有那么多背负着巨大压力的“房奴”,很大一部分人就是因为盲目入市,将买房看得太过轻松。一套房子首付就是十多万甚至几十万,每月贷款也是一笔不小的花费,务必量力而行,要理智的分析自己的积蓄以及每月收入是否已经到了可以轻松购房的地步。

#### 2.把握时机多选房源

近几年来,楼市发展越来越迅速,楼市也进入多元化发展模式,对于购房者而言,可以选择的楼盘类型较多,洋房、江景房、别墅等等。随着“年末”的到来,楼盘的优惠政策也比较多,因此购房者可以趁这段时间,多实地走访几个楼盘,筛选比较之后再

进行选择。

#### 3.综合考量环境配套

房子质量要好,居住环境同样也不能差,也就包括了小区的内部环境配套和周边环境配套,对于购置期房的市民来说,在环境配套方面多考量尤为关键,很多开发商之前承诺的很有可能只是假象,到交房之后或许都难实现所有配套的完整化。

#### 4.掌握买房常识

很多时候买房不是看看哪个户型更好,哪个房子价位更合适那么简单的事情,对于购房方面的一些基本小常识还是要有所了解的,比如小区的绿化率、房子的容积率、公摊面积,这些都是可以通过相关房产网站进行,至少在置业顾问向你介绍房子的时候不会被轻易忽悠。

#### 5.签订合同要慎重

在签订合同的时候,购房者可以找有买房经验的朋友一同去签合同,仔细看看合同上面是否有不符合要求的地方,以及如果到期未交房开发商会做出什么赔偿。另外,开发商如果有给予什么赠送承诺,一定要写进合同之内,以免日后发生纠纷,购房者无法维权。

## 房产·关注

### 年底租房要注意

每到农历年底,租房市场都会迎来一个换房的小高峰。对此,业内人士表示,年底正是“抄底租房”的好时机,不仅房源增加,可选择性多,价格比较理想,而且议价空间相对宽松。因此,建议在年后有计划换租或者租房的租客,可以在年底提前了解房源信息,租好房屋。

除了价格低的优势外,年底租房还有一个好处,那就是房源充足,可供选择的余地大。不少旺季租房的人都有这样的感觉,好一点的区域房源都不多,即使看上了一些房子,稍微一犹豫,很快就被别人租走了。年底租房就不存在这样的问题,房源多,你可以慢慢选择。

虽然年底不是租房旺季,但是租房也要擦亮双眼。租房首先要考虑租房时间长短、租金承受范围、交通时间、房屋大小、房屋环境等,把需求和预算弄清楚,综合衡量后再租房。

其次要合理议价,节省资金。年底可以说是房租便宜的时候,一些外来务工人员要回家过年,不会让房子空置,会把房子退掉;而房东不希望房子空置,急于寻找新的租户,租客要掌握市场动态,在租金上要求折扣。对于那些工作相对稳定的人来说,在找到适合的房子之后,比较好的是长期租赁,这样房东放心又省心,租客省钱又省力。

除此之外,还要签订合同,保障权益。租房一定要签《房屋租赁合同》,要学会保护自己的权益,对双方都有约束。签订合同前应先仔细查验房东出示的身份证是否与房产证上的信息一致。签订合同时需要填写的地方尽量不要空着,即使确实不需填写,也要注明“无”,规避合同被修改的风险。合同至少要一式两份,双方签订完毕后,应手中各自留一份。

### 年末置业好时机

年末往往是购房者集中入市的高峰期。在目前的购房群体中,各种需求的购房者都有,而他们也不仅仅局限于价格、楼层、朝向等方面,还把教育、医疗、交通等因素考虑在内。近日,记者走访眉山楼市发现,刚需、改善群体的购房观念存在较大差异。

#### 【刚需】 看重价格 首选小三房

记者了解到,在目前的眉山房地产市场,90后已经成为购房主力群体之一。

准备今年5月结婚的市民张女士,是一名小学教师。“对于我们这些毕业三四年的上班族,没有父母的支持,购买一套小户型房子,在经济上是不允许的,而90平方米左右的小三房户型很适合我们。”张女士在谈起自己的购房心得时说,她会尽可能地选择房价较低的楼盘,这样以后的经济压力能够小一些,“在其他配套方面,我更重视教育配套,这主要是考虑到孩子以后上学的方便性。”

采访中记者发现,大多90后购房者都属于首次置业,在购房过程中往往只重视价格、朝向、楼层等,对其他配套因素考虑不多。对此,业内人士表示,这种想法是不全面、不科学的,90后年轻人正处于创业阶段,工作压力较大,低房价固然是一个较好的选

### 买房需求各不同

择,但他们结婚后将面临子女上学的问题,对于子女上学而言,当然是学校离家越近越好。

#### 【改善型】 关注配套 注重小区品质

记者了解到,目前眉山房地产市场上还有很多120平方米以上的大户型住宅,这部分住宅主要消费群体为改善型购房者。

今年33岁的赵先生是眉山城区某公司的营销负责人,他告诉记者,现阶段正想换房,“以前住的房子是父母买的,面积虽然很大,可是房子使用年限长了,环境越来越差,我想购买一套环境好的大户型房子。”赵先生说,其家庭成员已发生了变化,父母老了,孩子大了,重新购置一套新房很有必要,且公司的效益不错,换套好房子压力不是很大。“我理想的房源除了能满足居住功能外,还要包含休闲、娱乐的‘第二居所’功能。”

采访中记者发现,相对于刚需置业而言,改善型购房者在置业上表现得相当理性。他们的事业已经成功,他们买房以享受生活为目的,因此他们追求生活意境,注重细节、品质……眉山城区一楼盘营销人员说:“改善型购房者购房前往往要通过反复思量,多方比较、了解行情,对房子、地段、环境都有自己的判断,一旦选定则果断出手。”



生态宜居

周军 摄于仁寿城市湿地公园

## 楼市迎来返乡置业热潮

现如今,春节不仅是家人团聚的时刻,也是在外打拼的眉山人回乡购房置业的好时期。近日,记者走访眉山楼市发现,随着农历春节的日益临近,不少外出务工人员已经回乡准备置业,掀起了新年楼市的热潮。

### 【商家】 返乡置业成主要营销点

“只在外漂泊的你能有一个温馨安稳的家”“外出打工一辈子,早晚回家买房子”……楼市进入年末收尾阶段,“返乡置业”成为开发商们年末促销的一张王牌。

“返乡置业的购房者是一年中最重要的刚需购房大军之一,此时开发商提前放‘价’,可以在很大程度上促使返乡客出手。”昨(3)日,眉山城区一楼盘营销负责人直言,返乡置业绝对是农历新年前的最后一波置业潮,如果能够抓住客户,不仅可以完成业绩,还可为农历新年开市博得一个好彩头。

有业内人士坦言,不少开发商瞄准返乡置业客源,加大优惠力度,春节近在眼前,返乡人潮涌动,房企新一轮的抢客大战将愈演愈烈,还有不断升级的态势。

据了解,为迎接返乡置业潮的到来,眉山城区部分楼盘早就打出了返乡置业温情牌,诸如“过年回家买房,专车免费接送”;也有不少开发商还推出了幅度不小的优惠套餐,例如有楼盘推出“购房就赠送一年物业费”、“购房报销往返车票”等活动。

### 【市场】 返乡者置业热情高涨

“大城市虽好,却没有属于自己的栖身之所。”安家于一二线城市,是异地打工族心中一个可望而不可即的梦。北上广等城市遥不可及的房价,让他们不得不向现实屈服。

市民小王算了一笔账,自己在深圳一酒店做厨师,一年下来收入在10多万元,这笔钱在商品房住宅动辄几

百万元的深圳而言,想买套房简直是“痴人说梦”;而在家乡购房则现实得多,奋斗几年下来,买套房也不是太难的。

同样是返乡置业者,市民刘先生这几天已经选定了房源。“回老家买房,一方面解决了女儿上学的问题,另一方面我也想在家乡找一份工作。”正在签订购房合同的刘先生表示,“如果有合适的工作,就不走了,留在家乡不仅能挣钱,还可以照顾家里。”

记者采访中发现,近年来,眉山城市环境的改善、交通配套设施的完善等,是不少在外打拼人员愿意回乡置业的重要因素。市民张女士夫妻告诉记者,“原本我们在外地有房子,但这次回来还是买了一套120平方米的房子,用做以后的养老房。”

### 【建议】 货比三家多了解行情

虽然政策利好、开发商让利促销,但对返乡购房者而言,房屋买卖

毕竟动辄几十万元,绝非一笔小数目。怎样才能少走弯路,选择一套适合自己的房子呢?

对此,业内人士建议,选房时切不可一味关注房价和优惠,还需结合自身实际,对开发商品牌、项目区位、配套和户型等因素进行综合考虑。既要拓宽购房的信息渠道,也要多和一些已经买房的人交流。

选择房子时最好选择那些当前价位不高但又具有增值空间的房子。价格适度,购房的经济压力相对来说较小,但是又能满足生活工作需要。而且倘若将来打算换房,又可以在增值后将其卖掉。这既充分利用了房子的使用价值,又获得了房子的增值空间。

此外,业内人士建议,买房一定要看准时机,一定要选有促销活动的楼盘。特别是正值返乡置业高潮期的时候,各大楼盘会搞促销,一般来讲,楼盘的促销最少都会比平时的价格便宜上万元左右。



市民正在看房。(资料图片)

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供