

楼市·关注

今年楼市走向何方 且听大家怎么讲

经历了去库存和新一轮的政策,2016年风起云涌的眉山楼市已成为过去。购房者更关心的是,2017年会是购房良机吗?新房市场,商品住宅成交量明显下滑,新开盘和推新数量明显减少,但整体房价目前仍保持平稳;二手房市场投资客浪潮虽退去,但同比往年相差无几……楼市的扑朔迷离愈发让购房者看不清楚。为此,记者采访了部分购房者、开发商及资深业内人士,看看他们眼中的2017年眉山楼市,究竟会呈现出怎样一幅画面。

【购房者】

宁可冒空不可冒进

2017年眉山楼市行情如何,不少开发商的回答很直接:没法判断。影响房价的因素不少,城市地位提升、产业经济发展、各种利好配套等都是诱因。2015年时眉山楼市尚且处于存量高危机,转眼2016年库存指标进入正常周期。目前而言,眉山楼市大幅波动的可能性不大。开发商对未来走势虽不悲观,有资本高价拿地,但在眉山,多个历史经验证明了地价决定不了房价。采访中,也有开发商表示,2017年的眉山楼市并不乐观。目前如果看不清楼市形势,建议多观察几个月,仅两三个月看不出什么门道。“宁可冒空不可冒进,安全第一。”一位开发商告诉记者,

者,尽管目前眉山交通、产业等各项配套都利好,但优势再多也敌不过经济跟政策导向,有一种可能性是肯定的,就是楼市不会再有前几年的大涨行情了。

【购房者】

有合适的才出手

没有限定具体的买房时间,主要还是看有没有合适的房源。市民刘先生称,“他准备再买一套房改善居住环境,然而在楼市转悠了几个月都没有发现合适的,只能再等等。”要么户型不方正,要么区位配套不完善,要么小区环境不好……谈起自己这几个月的选房经历,刘先生感叹道,“虽然眉山的房地产发展了10多年,但在产品创新这块与大城市相比还有不少差距,希望2017年能推出新产品。”同刘先生一样,购房者邓女士也不着急。她说,去年眼看大城市的房价飞涨以为眉山的房价也会跟着上涨,结果发现其实不然。从目前的情况来看,未来眉山的房价出现大幅上涨的可能性不大,所以完全可以慢慢挑选。“买房毕竟是人生大事,还是要仔细挑选。”记者走访发现,经历了前几年的起伏,购房者变得更加理性,选择房源时不仅只考虑价格,区位、配套、环境、物业等成为购房者重点关注的因素。



购房者正在看房。(资料图片)

【业内人士】

2017年可从容选房

过去的疯狂热销严重削弱了购房群体基数,纯本地自住需求的购房者需要时间培育,未来市场成交量会继续呈现较大幅度下滑趋势,整体价格会在保持相对平稳的前提下,呈现微小下移,这样的现状短期内都将持续。业内人士分析指出,2017年去库存的压力对于眉山而言仍在,开发商出于资金安全、年末冲业绩等因素考虑会

主动试探性优惠促销,成交量冷却将拉长楼市库存去化周期,楼市也将全面进入买方市场。

前些年本地自住需求的购房者有较大透支,短期内需要休养生息、观望;投资者相对密集的区域,成交量会萎缩明显……业内人士建议,新的一年,对购房者而言,切勿盲目跟风。当市场成交量萎缩到最小的时候,是购房良机,2017年可以从容选房,有迫切购房需求的刚需购房者择机入市。

购房小贴士

毛坯房验收需注意的几大事项

每年年末,都有很多项目选择在这个时候交房,购房者们经过了长时间的等待,终于拿到了房子,却忽略了房屋验收的细节。对此,业内人士提醒,毛坯房的验收直接影响到购房者之后的房屋装修是否能够顺利地进行,因此在验收时一定要格外注意。

1.水、电

在毛坯房中,卫生间、厨房都是走好的水管线,但大多没有水龙头。我们可以接一桶水,分别灌进管道中,看下水是否痛快有没有堵塞的现象,如果听见咕咚咕咚的下水声则说明水下降得很痛快。

2.通风系统

通风系统是在验收时容易被忽视的大问题,烟道、排风道等都是容易为以后的生活留下隐患的地方。

3.门窗

门是最容易被遗忘的地方,房主高兴地拿着钥匙打开门后最关心的是要去看看房内的究竟是什么样,而门的样子、外观等问题就被抛在了脑后,这样是万万不可取的。现在住宅安装的都是防盗门,打开门后要仔细观察并用手去触碰门的表面,看它是否平整,有没有划痕或被撞击过的地方,再目测看门框正不正,因为门框不正会直接影响到你日后的使用,更应该来来回回试锁具是否能正常开启、关闭,如果遇到问题要及时向物业反映进行更换。

4.墙面、地面 在毛坯房的验收中,墙面、地面是最关键的地方。我们要检查所有房间的墙面、地面是否平整,厨房、卫生间的墙面、地面是否平整,如果墙面不平整会为日后的装修带来不小的麻烦,地面不够平整也会对以后铺砖或铺地板造成影响。卫生间和厨房的墙面如若有空鼓的地方,日后装修在贴上瓷砖后容易造成脱落。看墙面是否有空鼓的现象,可以用小锤子敲打来测试,通过敲打时发出的声音来判断墙面是否有空鼓。

房产·聚焦

总价低回报高

小面积商铺投资到底值不值?

“首付5万元,年回报率8%,小面积商铺等你来拥有。”眉山市民刘小姐最近收到不少类似投资商铺的短信,“开发商总是向我推介各种小面积的商铺,几万元首付就可以拿一个小商铺,投资回报率又那么高,听起来相当诱人,但就是不知道投资这种商铺到底值不值呢?”

【市场】

小面积商铺热起来

随着商铺投资热潮的到来,商业项目销售处明显火热起来。“最近来看商铺的客户很多,不仅是来咨询的,连购买的也多了起来。一方面是由于政策比较好,其次,大家手里有了闲钱,也都想找个稳妥的高收益的投资渠道。”眉山城区某商业项目置业顾问小唐介绍说。

一直以来,商铺都是投资者的首选,相较于房产来说,投资商铺的利润更加可观,这是因为商铺不会因为房龄的增加而降低其本身的价值,不像房子会有房龄的问题,反而随着时间的推移,周边商业氛围和人气的汇聚,商铺的价值会不断提升。

“前几年做生意攒了些钱,放银行生利息不划算,不如投资个商业项目。这段时间我看中了一个面积在50平方米左右的小型餐饮商铺,准备投资购买。”市民孙女士说,她一直在关注小面积商铺,但是市场上要一推出就被抢

购,要么价格定得太高。记者走访发现,目前,像孙女士一样首次投资,希望购买小户型产品的投资者不少,小户型商业地产项目表现趋好。

【提醒】

商铺“过小”或加大经营难度

市民赵先生几年前从外地回到眉山做生意,购买了眉山城区一间30多平方米的商铺,然后对商铺进行了简单的装修。不过,由于商铺所处区域的人气不好,承租商铺的经营者老是换来换去,导致后面商铺难以出租。赵先生说,“当时看重的就是投资金额不大,但正是由于面积不大,出租也是一件麻烦事。”

“切成小铺售卖,总价较低,变相降低了准入门槛,比较适合中小投资者投资。”眉山一位长期从事房地产营销的业内人士认为,这样增加了商铺售卖后的出租难度。

该业内人士分析称,总价较低的超小户型商铺基本是专业市场和商场铺,要想获得理想稳定的回报率,比较考验投资者的眼光。同时,该业内人士也提醒,商铺过小“不一定有利于打造整体的商业氛围”。他表示,作为商场经营来说,有其固有的规律。如果为了降低门槛而卖“超小户型商铺”,没有合理一运营的方案,可能造成商业地产“卖得越好,经营越差”的现象。后期经营得不好,将直接影响物业的升值和租赁的回报。

楼市大打“老业主”牌

在市场库存压力依然存在的情况下,年底开发商频频推新的动作,更将楼市竞争推向白热化。而配合楼市销售推出的各类营销活动,在经历了各种创意营销活动之后,不少开发商的营销已悄然回归到“讨好”老业主上来,希望通过打好老业主这张牌,以老业主带动新客户的方式争取到客源。

部分项目深耕老业主

近期,开发商为抢收年关,推新动作频频,配合着推盘节奏,丰富的配套营销活动也应接不暇,既有创意满满的圈层营销、爱心营销,也有实惠的价格营销。而当购房者渐渐对此类活动生出疲惫时,开发商们又一改策略,开始“猛攻”已经购房的老业主们。

比如,2016年年末眉山某小区专门为感恩新老业主举办的大联欢活动,当场送出8个标准车位、洗衣机、微波炉等礼品,总价值近百万元,近千位业主及市民现场围观,盛况空前。又如,某项目举办的砸金蛋活动,不仅有手机支架、豆浆机、微波炉等礼品,还有苹果7大奖券。

除此之外,记者还了解到,不少开发商并非第一次举办老业主互动活动,这类活动的举办频率甚至越来越高。

热客营销事半功倍

“与老业主产生更多的互动,无疑

正成为销售期较长大盘的一种趋势。产生出的老带新效果,能让蓄客更快速而有效。”眉山某楼盘相关负责人坦言,争取到一名新客户,往往高出留住一名老业主,老业主在楼市中所占据的优势,越来越不容忽视。

房子作为大宗商品,许多人一辈子可能也就买一两套房,对于好房子和普通房子之间的差别,体会或许不是那么明显。一套房子是否住得舒心,往往需要入住一段时间,甚至多年后才能感受出来。小区物业公司是否正规?小区卫生环境是否干净整洁?小区绿化是否赏心悦目?邻里之间是否能和睦相处?这些都是衡量房子价值、居住满意度的重要标尺,而亲身体过的老客户们,无疑有着十足的说服力。

“买房作为目前最大的投资,自然是慎之又慎。”正准备购房的市民小蒋坦言,除了看地段、价格、产品等硬件条件,也希望提前看到入住后能给自己生活带来的新变化。而比起营销人员的推销,当然是已入住朋友的直观感受更靠谱。另外,能跟好朋友住在同一个小区,平时串门方便,也算是一个加分项。

不过,对于开发商而言,如何让老业主心甘情愿地向周围朋友推荐,产生老带新效果?无疑还是要靠品质说话,形成口碑效应,通过提升产品的品质和服务,重视对业主的承诺,重视置业者的居住感受,来提升业主满意度,是开发商形成口碑积淀的过程,也是与业主形成良性互动,走得远的保证。

宜居之城

周军 摄于仁寿城市湿地公园



高层住宅渐成眉山楼市主角

随着眉山城市建设不断推进,成片的新兴住宅区拔地而起,逐步改善着居民的生活环境。近日,记者从相关部门了解到,从目前已经竣工的以及即将投入建设的住宅项目来看,高层住宅的比重逐渐增大。对于大多数购房者而言,在选择买房时都不可避免要经历高层或多层的选择。那么,面对这样一个两难的问题,购房者该何去何从呢?

高层

逐渐成为楼市主力

所谓的高层住宅是指7层以上的住宅。目前,眉山新建住宅楼盘以高层和小高层为主,特别是近几年新建的楼盘项目,高层项目当之无愧成为主角。“正所谓‘登高望远’,买房也一样,当然还是住得高好。”90后小伙小肖说起自己心中的买房经,头头是道。他告诉记者,自己选择高层房看中的是高层所带来的独立私密空间感,“现在的年轻人都非常注重个人空间,不想被陌生人打扰。住得高自然可以远离人群,享受属于自己的私人领地。”随后,记者对眉山城区多个楼盘采访了解到,目前,可开发利用的土地资源越来越少,高层住宅不仅在近期,更是在将来都将是当之无愧的主角。对此,业内人士分析指出,之所以现在的高层建筑越来越多,城市规划建

多层

不少房源仍受购房者青睐

“我和老公基本上把眉山所有的楼盘都看过一遍了,发现大部分的楼盘都是高层住宅。要想买一套环境好、位置优的多层房实在不容易。”市民孙女士告诉记者,之所以选择多层房主要是考虑到家里老人出入方便。“前几年,经济比较拮据,一直以租房为主。经过这些年和老公共同努力,终于攒齐了首付,可以买房了。现在父母的年龄也大了,在农村生活非常不方便,所以,我想把父母接到身边一起生活。”孙女士说,由于父母年龄大,所以不想买高层房,

怕老人乘坐电梯不适应。

记者在采访中了解到,虽然目前眉山城区的房源以高层为主,且高层建筑的风格时尚、户型多样,但仍有一部分市民对多层住宅情有独钟。

“年纪大了,腿脚不方便,虽然有电梯,可万一停电怎么办?还是住6楼以下的多层房方便,通过步行上下楼还可以锻炼身体。”今年已经70岁的赵大爷告诉记者,虽然高层房可以看到更远的风景,但一想到站在十几层甚至更高的楼层往下看,就感觉心惊胆战,怎会有心情欣赏风景啊!

眉山城区一楼盘置业顾问告诉记者,虽然如今高层居多,但不少多层住宅因为不设电梯,所以房间结构会更合理,也更易于装修。同时,由于多层住宅的公摊面积没有高层住宅多,且物业费、电梯使用费、维修费较低,所以也更实惠。

建议

结合实际情况而定

随着城市的发展,近年我市购房者居住理念不断成熟,人们在选择房子时关注的因素也越来越多。同样提高住宅品质的情况下,更多人青睐多层住宅。对于购房者而言,购买多层一方面出于舒适性的考虑;另一方面则有着升值潜力方面的判断,“物以稀为贵”,多数人认为多层的升值潜力更大。

熟悉眉山楼市的业内人士指出,在城市空间有限而居住需求继续膨胀的矛盾下,开发高层住宅比开发多层可以节约出更多土地空间。在相同的容积率下,由于楼体建筑占地减少,可以建造更多的配套设施等。不过,对于购房者而言,选择多层还是高层,还得根据自己的实际情况和市场情况来决定。

本版稿件除署名外均由本报记者 黄海波 提供