

楼市·关注

楼市·观察

2月  
3月

# 房企摩拳擦掌备战忙 楼市有望迎来销售潮

春节楼市在元宵节的喜庆热闹中落下帷幕,眉山各房企也回归工作常态,楼市新年的大幕也已全面拉开。各大房企摩拳擦掌,备战新一轮的“硬仗”。

近日,记者走访眉山楼市获悉,2月中下旬各个项目暖场营销活动会逐渐增加,但推盘推新速度仍会按部就班。另外有业内人士表示,产品集中推出预计在3月份左右,届时楼市有望迎来一波热潮。

### 借助节日带动人气

元宵节作为春节后第一个营销节点,各房企的暖场活动精彩纷呈,如赏花灯、猜灯谜、汤圆DIY,不难发现,开年的第一场活动搞得红红火火。

据不完全统计,不少楼盘在元宵节均为业主准备了暖场活动,不管是DIY制作汤圆还是现场小活动,都是带动现场气氛的一种方式。虽然活动类型基本相似,但在细节上还是略有不同。不仅如此,众多楼盘也推出各种优惠活动,借着元宵节的时间节点引起广大购房者的关注。目前的营销虽然不及传统旺季激烈,但价格“优惠”依然诱惑不小,不少购房者表示有点心动。

“上周情人节,我和女朋友一起去看新房,想着可以先把婚房给定下来,这样我们在眉山也算是有自己的家了,综合现在的经济条件,我们不考虑太大的户型,100平方米左右就行。”宜宾人小陶在眉山工作已经三年了,与女朋友

也到了谈婚论嫁的地步,他很想买套婚房把终身大事定下来。

### 项目入市脚步仍缓慢

在传统推盘旺季3月即将来临之际,并不明朗的市场却让开发商很纠结。

对于多数房企而言,春节后正值推盘跑量的好时机,很多已经驶上快车道的项目无奈只能急刹车。记者了解到,对于开发商而言,喜欢借助2、3月份的窗口期快速跑量。春节期间的市场不好,加之购房者的观望情绪较浓,让开发商们放慢了节奏。

“之前对于买房已经纠结、观望了很长一段时间,一直在出手与等待之间徘徊,现在没有补贴政策,更迷茫了。”一位来眉已4年的李先生告诉记者,作为标准的刚需,其原本打算在春节后置办婚房。

这样的情况并非个案,购房者的观望情绪也将直接反映在成交量上,从而也会将其纠结情绪“传染”给开发商。

“之前的市场还为项目的价格起到了一些支撑,但现在来看,如果立马入市的话,价格上的变动不会很大。”一位不愿具名的房地产销售总监向记者直言,虽说眉山市场的价格很难松动,但预期的改变也将会影响开发商的定价策略。

值得注意的是,在此之前,眉山楼市受到去年年底冷清因素的影响,在2017年并没有得到根本性的转变,以价换量仍是市场的主要策略。



### 节后市场拭目以待

不过,新产品的入市,以及开发商的卖力营销,也激发了部分购房者的购房热情。据眉山一楼盘的营销人员介绍:“通过节后的营销活动,已有不少购房者前来项目现场咨询看房。”

“虽说2月份即将结束,但开发商一直在‘备战’,争取今年的销售。从每年年后市场来看,一般是以消化存量为主,但是也有一些新品上市,这样的楼盘往往最受关注。”某楼盘销售人员告诉记者。

目前,虽然部分楼盘没有详尽的推

盘计划,但是从最近楼盘的动作可以看出,开发商还是比较看好今年的市场。据了解,有些楼盘已经计划今年的宣传工作计划,还在进一步进行中。某楼盘的工作人员表示,开发商经历了一年的市场调整,对今年市场仍有疑虑。记者了解到,多数开发商目前还对市场有观望情绪。“虽然目前市场还没有完全热起来,但是从今年的市场需求等方面看,总体还是不错的。”业内人士表示,预计在今年3月份,产品入市会加快,届时楼市有望迎来第一拨销售热潮。

## “70年产权”到期后 房子该怎么办?

假如你刚花40万买下了一套房子,不久却被告知住宅土地使用权已经到期,需要再缴纳20万的土地出让金续期后才能继续居住,你是否会不知所措?去年,温州市民王先生购买的二手房土地使用权到期,就引发了广泛的热议。

那么,对于土地使用权的具体规定,市民是否了解呢?为此,记者进行了走访。

### 【市民】 很少关注土地使用年限

“买房的时候就没关注过土地使用年限这事。”近日,在眉山城区一售楼处刚看完房的市民刘女士说,“不是说买新房子只需要看看五证全不全吗,难道还要关注开发商提供的《国有土地使用权证》上的年限?”

不仅是准备买房的刘女士有此疑问,买了房子的市民赵先生也表示没太在意土地使用年限。“我买房最关心的就是五证是否齐全,主要担心办不到产权证。”赵先生如是说。

随后,记者随机采访20多位有过买房经历的市民发现,大部分人表示没有关注土地使用年限,甚至有部分人根本不知道土地有使用年限一说,认为自己花钱买房就应该是长久的。

### 【释疑】 “70年产权”到底怎样算?

房屋产权,由房屋所有权和土地使用权两部分组成,房屋所有权的期限为永久,而土地使用权期限根据相关规定,分为40年、50年或70年不等。

业内人士介绍,国家通过土地有期出让方式,授予用地人40年、50年、70年不等的使用权。也就是说,土地是租的,房子不是租的。在不动产登记开始前,房子和地是分离的,土地的所有权是国家的。国家把土地使用权分给房地产开发商,有了土地使用权,开发商

便可以合法地实际使用这块土地。通过开发商“拿地”“建房”“卖房”这一系列的过程,土地使用权便从国家手上转移到了开发商处,再转移到了买房的市民手上。

记者了解到,大家通常提到的“70年产权”,实际是指土地使用权,并不是房屋所有权。“从土地拍下再到规划建好,一般需要两到三年时间。”该业内人士表示,即使是购买的新房,业主拿到房子的时候也并非真正意义上的70年产权,扣除规划、建设时间,实际产权缩水1-2年甚至3-5年均属正常。

### 【未来】 可能将采取“有偿续期”

实际上,对于土地使用权到期后怎么处理的问题,我国现行法律和政策的意见存在空白。就目前来看,实行“无偿续期”是不适应国情的。针对这一问题,业内有专家建议,未来可以借鉴国外其他地方的做法,采用适当有偿的方式,甚至与房地产税改革结合起来统筹推进,但这个一定要考虑到老百姓特别是中低收入人群的承受能力。

2016年11月27日,《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》出台,意见在多处对于公众关心的土地与房屋财产问题,作了说明和安排。相信在不久的将来,关于土地使用权到期之后如何解决会有一个准确的答案。

## 宜居眉山

### 春色眉州

本报记者 杨槐 摄



## 节后商业地产市场活跃

对于楼市而言,春节都像一股“寒流”,让楼市蒙上一层阴冷。从1月中旬开始,眉山楼市的活跃度显著下降,虽然春节期间有部分营销中心开门迎客,不少房企也推出了春节购房优惠活动,但成交量却不多。近日,记者走访市场发现,随着春节假期结束,年前大量推新的商业地产市场又趋于活跃,除了优惠,也推出了相应的营销活动。

记者了解到,从市场的表现来看,不少投资者已进入看房看房状态,打算购置一套社区商铺投资的市民孙先生表示,“节后买房子,胜在价格还没涨起来,一般到3、4月旺季的时候,价格可能会涨。”年后为了保持人气,不少开发商推出各种活动和购房优惠,在孙先生看来,不失为一个选购商铺的好时机。

由于股市震荡,商业地产市场投资

被看好,一些从未买过商铺的投资者也加入了买铺大军。那么,初次买铺该注意什么?

对此,业内人士建议投资者,就选铺而言,商业地产的地段决定了商业地产的价值,故购买前一定要实地考察,确认人流、周围的配套设施、目前的租金等。但是,投资商铺绝不能盲目追求位置,有的商铺售价过高,租金根本不足以支撑。如果小客户以高价购买了商铺,必然要求高租金,这就给经营造成了巨大压力。

同时,投资者量力而行,充分评估未来的收入水平及支付能力。因为商铺初始售价越高,投资收益率越低,资金风险也越高,将影响商铺投资的收益。此外还要注意商铺周边房地产发展的状况。商铺价值提升是一个动态过程,要充分考虑房地产价格变动及资金占压的成本。

## 购房小贴士

### 鸡年新机会 买到满意房

机会总是留给有准备的人,楼市也是一样。要想在2017年买到好房子,就必须得做足功课,这样当眉山有好房子出现时你才能果断出手,买到自己心仪的房子。

#### 1. 弄清购房需求

在眉山不同地点不同类型的房子,价钱也不同,所以要确定你准备在眉山花多少钱买房,可以接受多少价钱的房子,除了这个还要确定自己想要一个什么样的房子,是学区房或交通便利的房子,还是想要配套好的房子,这样你才能重点出击,在买房时不会因各种小原因而犹豫不决,错过自己的最佳买房时机。

#### 2. 了解楼市动态

想买房不仅要了解自己的能力和需求,还需要了解楼市的最新动态消息,只有随时掌握最新资讯,才能及时把握机会。

眉山什么地方要修新房了,眉山各地的房价是多少,眉山哪个楼盘有优惠活动,以及各家房地产商的实力、信誉如何等等这些信息,都需要你及时了解,才可以抓住机会。

#### 3. 关注政策变化

政策,永远是关系房地产经济命脉的,也时刻与买房的你息息相关。未来眉山着重发展哪些区域,这些地方的楼盘必然受到购房者青睐,你的房子增值空间也大。房贷政策更是和你钱袋相关,你可以贷多少款,你贷款的利息是多少,你每月需还多少贷款,房贷政策都可以影响。关注第一手资讯,才能抢占先机。

对待买房这件事一定要谨慎,不要让自己的钱花的不值,不要花钱没买到适合自己的房子,所以买房前一定要做好充足的准备,才能紧紧抓住最佳买房时机。

本版稿件除署名外均由 本报记者 黄海波 提供

## 买房选区域 看完分析再决定

现在大部分人买房,越来越关注的一个买房因素就是区域。选对了区域,就是坐等自家房子增值。

在如火如荼发展的眉山,有3大区域已成为购房者关注的热点区域,分别展现出不同的风格。

### 【东坡岛区域】 城市会客厅 上风上水生态宜居地

曾经的东坡岛,仅有白虎滩村和金龙村的5000余人居住。

2013年4月,按照通过的《眉山市东坡岛控制性详细规划和城市设计》,东坡岛规划结构为“一轴一带一环”,即:中央文化主题发展轴,滨水休闲景观带,传统风情水街商业带。东坡岛作为中央休闲区,将承担眉山市客源集散地、消费集中地、文化吸引地、品牌体现地的职能,突出“以人为本”的规划理念,创造高质量的生活、工作、游憩环境。东坡岛被定位为眉山城市中央休

闲区、城市文化客厅、时尚休闲绿洲、都市活力中心,是眉山人公认的黄金宝地,也被认为是眉山高端人群的聚集地。由于前些年相关配套设施还不完善,也鲜有项目上市。

自东坡城市湿地公园开工建设以来,东坡岛的开发建设迎来了高潮。如今的东坡岛配套设施完善,环境优美宜人,也真正成为了眉山房地产的热点区域。

### 【岷东新区】 品质之城 诗意山水城

随着“跨江东进,拥江发展”战略的深入实施,承载着10年再造一座眉山新城任务的岷东新区于2011年9月正式成立。

岷东新区位于岷东东岸,面积96平方公里。其城市发展目标定位为“按照国内领先、国际一流标准,以现代服务业、现代生活、现代都市为目标,以文化旅游、度假休闲为主,建成和谐、自

然、人文的生活品质之城”。城市发展思路和建设要求坚持“产城一体、景城一体、文城一体”、“国内领先、国际一流,融入成都、同城发展,有特色、无落差”。

高起点规划、高品质建设,完善的教育资源配套及自然人文景观……都为岷东新区房地产发展奠定了良好基础。

对于打算在岷东新区购房的市民来说,或许需要耐心等待一段时间,因为目前区域内的房产项目并不多。不过,可以预见,未来以打造“生活品质之城”为目标的岷东新区,无疑将是置业者倾心的地方。而对于喜好山水、享受田园生活的购房者,眼光放长远,早日关注无疑是一个明智的选择。

### 【眉州大道区域】 景观大道 城市新贵置业首选

迎宾大道、景观大道、文化大道……一提起“两宋荣光”眉州大道,或

许更多的人会想到类似的词语。不过,选择于眉州大道两侧居住的人们更看重的是其居住的品质,比如在其西段,有早已投入使用的市体育馆、市会议中心、东坡小学、东坡中学,以及学校外的市场;在其东段,有眉山一小、大市场、眉山三医院等现成的配套。同时,它还有便捷的交通体系,还有苏洵公园、苏轼公园,苏辙公园、东坡竹园等等。

而近年来,眉州大道上的楼盘项目也不少。据不完全统计,从东至西,眉州大道沿线分布了大大小小的几十个楼盘,这些楼盘就像一颗颗晶莹剔透的珍珠镶嵌在道路两旁。有业内人士分析,定居于此的大多是眉山“新贵”——城市青年精英以及新家庭,他们大多以刚需为主。

“买房就是买未来!”今天的眉州大道区域,正处在高速发展阶段,未来远景非常看好,对于在周边工作的群体来说,是比较好的选择。