

楼市·关注

# 两会强调住房“居住属性” 未来市场以稳为主

前几日出炉的政府工作报告中关于新一年的重点工作任务引发了广泛的关注,对于购房者讨论最多的话题之一——楼市,今年政府的工作目标又是什么呢?

政府工作报告在提到房地产行业时提出,要坚持住房的“居住属性”,落实地方政府主体责任,强调了加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,加强房地产市场分类调控等。熟悉眉山楼市的业内人士分析指出,新的一年,维稳仍是楼市的主基调,促进房地产市场健康发展仍是政府的主要发力点。

## 【声音】 坚持住房的“居住属性”

今年的政府工作报告在回顾过去一年工作时,与房地产有关的表述为“支持农民工在城镇购房,提高棚改货币化安置比例,房地产去库存取得积极成效”,肯定了去年房地产工作取得的成绩。

记者注意到,在2017年重点工作任务中,与房地产有关的是“因城施策去库存”。具体表述为:目前三四线城市房地产库存仍然较多,要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的“居住属性”,落实地方政府主体责任,加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,以市场为主满足多层次需求,以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控,房价上涨压力大的城市要合理增

加住宅用地,规范开发、销售、中介等行为。

此外,政府工作报告还专门提到了棚户区改造。具体表述为:目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区,要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造600万套,继续发展公租房,因地制宜提高货币化安置比例,加强配套设施建设和公共服务,让更多住房困难家庭告别棚户区,让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

## 【解读】 维稳仍是楼市主旋律

不管是“因城施策去库存”,还是“坚持住房的居住属性”,都不是首次提出。熟悉眉山楼市的业内人士指出,去年的政府工作报告便明确提出“因城施策化解房地产库存”;2016年底闭幕的中央经济工作会议则提出,“促进房地产市场平稳健康发展”。

有业内人士表示,去库存依然是未来的主线。报告中明确,2017年房地产去库存依然是最重要的任务,这样未来一年,全国三四线城市房地产政策依然会以宽松去库存为主。房地产分类调控加强,楼市持续一城一策。针对房价上涨明显的城市,后续调控可能继续加码,房价平稳的城市则以去库存为主。

该业内人士表示,虽然本次工作报告中没有明确提及相关目标,但细细品来,“坚持居住属性”“长效机制”“规



市民正在看房。资料图片

范秩序”等表述都离不开房价的稳定。

## 【眉山】 库存缓解压力仍在

2015年4月,经过深入调查研究,在广泛征求各方面意见基础上,眉山结合实际,果断决策,将支持农村居民进城购房,作为促投资、稳增长、惠民生、统筹城乡的重要举措。出台《关于引导鼓励农村居民进城落户促进城乡统筹发展的试行意见》以及《关于落实〈引导鼓励农村居民进城落户促进城乡统筹发展的试行意见〉有关购房补贴的实施办法》。

政策出台后,掀起了农村居民进城购房高潮。据统计,2015年5—12月,眉山商品住宅销售294.5万平方米,同

比大幅增长64.3%。全市商品住宅库存量从2015年4月末392万平方米,减少到12月末236万平方米,消化周期相应从22.5个月缩短到11个月,阶段性地化解了商品住宅库存。

2016年,眉山又先后出台了系列政策鼓励置业者购房,有效刺激了房地产行业去库存。据不完全统计,近年来,随着刚性需求和改善性需求的集中释放,眉山商品房库存量大面积,目前库存量约为70万平方米,去库存周期不足。

不过,也有业内人士指出,虽然眉山商品房的库存压力有所缓解,但压力还在,仍不可掉以轻心。尤其是非住宅部分,眉山的库存量还是比较大的,去库存特别是非住宅类的库存仍是今年的主要任务。

## 宜居眉山



城市之魅

本报记者 古良驹 摄

# “金三”置业旺季 购房者更重细节

楼市进入传统“金三”购房旺季,不少购房者摩拳擦掌准备出手,然而对于一笔数十万元的大额交易,很多购房者对购房流程并不是很了解,在购房过程中出现不少问题。不过近日记者走访楼市发现,随着市场的发展,现在的购房者考虑已经越来越全面,在买房之初就会考虑清楚自己到底需要什么样的房子,再根据自己的收入、支出等实际情况好好规划,以最能满足自己的居住需求来确定适合自己的楼盘。

## 购房者提前准备足

市民小徐从决定买房起,就一直在关注楼市信息,从网站、报纸、电视等各种渠道看楼市行情,去各大售楼中心打听价格。聊起楼市,他对楼市的消息和行情都挺了解,对于自己想要什么户型,什么地段也了然于心。

购房者主动缩小信息差距,会减少盲目购买或者上当受骗的机会。哪里房子最好?哪里房子最适合自

己?购房者经常会遇到这样的问题。即使是同样的问题,放在不同的购房者身上,也会有不同的答案。置业顾问小张表示,其实购房者更应该问自己,为什么要买房?自己到底需要什么样的房子?在买房前一定要仔细权衡什么才是自己当前最迫切需要的,理性和有规划的消费是购房的前提。应权衡大局分清主次,根据自己的收入等实际情况来确定适合自己的楼盘。

有了明确的购房目的后,接下来就是合理分配购房资金。费用大致分为3部分,首付、月供、装修费。业内人士建议,为了实现购房目标,要合理地分配收入,每月固定留出一部分资金,制定出一个定期定额的计划。

## 看房过程头脑清

做足功课,就需要去楼盘现场看房。春节期间,小曹与女朋友双方家长见过面定下了婚期,因为选定的日子就在年末,买房也就提上了日程。

尽管心情急切,但小曹还未选好房子,由于每个楼盘都要去实地查看,需要看的盘不少,可支配的时间又有限,只能在周末到处跑。“很多细节关键性问题要注意,就怕看迷糊了,不知道怎样选择了。”小曹说。

记者走访了解到,像小曹这样到处的购房者并不少见,但买房最怕就是急躁,看房数量的上升并不代表看房质量的提升,有时反而会因为身心疲惫而难以决定。对此,业内人士指出,买房最好不要那样“赶场子”。在确定自己所要购买的楼盘后,也不一定意味着就能买到中意的房子。有时候房源尚未推出,在售的又是一些楼层差、房型不理想的房源,业内人士建议,对于这些不理想的房源应该毫不犹豫地舍弃。

## 买房考虑更全面

“时间就是金钱”,市民刘先生表示,“为了享受优惠而在交通不便的地

方买房,进而花费大量的时间和精力在等车去上班的路上,让人很难接受。”因此,刘先生认为在购房时要尽量选择夫妻双方都方便上班的地方,如果不能兼顾,那么至少得在其中一方的上班地点附近。

对于刚需购房者来说,买房买到的不仅是不动产,更重要的是未来的生活,如果小区配套不完善会给生活造成很多的不便,有时甚至会为了买一瓶酱油而驾车半小时,因此考察整个社区的规划非常重要。另外,一般年轻人财力有限,买房时往往容易忽略几年后孩子的教育问题,但这是迟早要面对的事,所以买房时一定要考虑教育配套。

业内人士表示,买房,最重要的是舒适度,毕竟房子是要长期居住的,未来生活的方方面面都要考虑在内,不能因为价格而忽略长远的规划,生活、教育配套以及交通条件尤为重要,地段也是影响房子好坏的关键因素,一定要考虑周边地段的优劣,从长远的价值考虑。

## 房产·动态

### 商业地产竞争加剧 进入市场细分时代

如果你对商业地产的印象还仅仅停留在商铺、写字楼,那就“OUT”了。业内人士表示,随着商业地产的发展成熟,社会经济发展达到一定的水平,商业地产的开发已经进入细分时代,其中就包括创意地产、旅游地产、体育地产、休闲地产等。

## 竞争趋激烈 商业地产迎来细分时代

近年来,大型商业体项目纷纷落户眉山,在引发市场关注的同时,一场关于商业地产开发发展趋势的讨论也在行业中掀起,而商业地产开发进入细分时代的观点,得到了众多业内人士的关注和认同。

按照业内人士的看法,商业地产开发走向细分时代,与当前商业地产的开发趋势密切相关。从目前来看,眉山商业地产项目不断增多,综合体、专业性市场项目发展迅速,商业地产在定位时更加注重差异化,顾客体验度也成为商业地产发展的重要趋势。

曾经,一条约1000米的步行街独立承载着眉山这座城市的繁华,而今,随着眉山城市的发展,城区的不断拓展,商业综合体在眉山不断涌现,并呈现井喷之势。据不完全统计,近年来,眉山城区各大区域都迎来商业综合体,有的区域甚至不止一座商业综合体。

可以说,在竞争日趋激烈的市场环境下,对于后来者而言,如何立足于市场,如何在商业地产推盘及后续经营中脱颖而出等一系列问题,显然受到了各个项目的关注。对于新开发的项目而言,避免同质化成为众多开发者的共识。而新开发的项目,也纷纷使出举措,实现与当前商业定位完全不同或者差异化的错位竞争态势,以此赢得市场的关注。

## 体验式购物、旅游地产、文化地产成发展趋势

商业地产开发出现细分,明显的表现在于体验式商业项目的出现,以及注重服务性的专业市场的开发。

记者了解到,体验式商业项目与此前所出现的一站式购物广场不同,其更加注重购物的消费体验,即把人们购物、消费、休闲、娱乐,与城市景观资源有效融为一体,其通过创新理念,将商业地产打造成为城市休闲、消费、娱乐、社交。

“这是目前国内商业地产发展的前沿理念,即商业项目开发更注重体验式消费,其不再是纯粹的商家或业态的叠加,而是更加注重业态与资源的有效融合,增强体验感。”业内人士表示,近年来,眉山新建的很多商业综合体均是体验式消费的商业项目。

除了走体验式的模式之外,记者走访了解到,近年来,眉山部分开发的商业项目,在定位上剑走偏锋,避开目前市场上竞争激烈的综合体规划,以特色专业市场、旅游地产、文化旅游地产的定位等,在商业地产开发中独树一帜。不过,仔细不难发现,全新开发的专业市场、旅游地产、文化旅游地产等,并非是形式或定位上的区别,而是更加注重未来经营的属性特征。

不过,有业内人士指出,不管是体验式商业地产,还是更加注重服务性的专业市场、旅游地产等,各个项目开发各出奇招打造的差异化商业地产项目,都是市场走向细分的一大表现,而这种趋势,或将在未来商业地产开发中,越来越明显。此外,对于走专业市场、旅游地产、文化地产类的商业项目要求更高,必须要有专业的运营管理团队,同时定位必须科学合理。

## 购房小贴士

### 买房之前要做哪些准备?

俗话说得好,“不打没有准备的仗”,买房也是一样。想要顺利买到好房,那在这之前的准备是必不可少的,但是都要准备什么呢?一起来看看吧。

**1. 购房资金的准备**  
对于收入不高的年轻人来说,存钱是买房最关键的一步,一定要有良好的存钱习惯和目标,比如通过收支分配预算、养成消费记账的习惯、节省不必要的开支,并且买房不可花光所有积蓄,要给自己留有余地。

业内人士指出,在选择按揭方式时,不宜急于求成地希望尽快还清贷款而过分压缩日常生活开支,反而降低了生活质量。如果有公积金就争取使用公积金贷款,这样可以节省很多钱,如果没有公积金就要谨慎地选择商业贷款的方式。

**2. 从自身实际出发买房**  
考虑子女教育。有小孩或准备要

小孩的年轻人在选择房源时,应将小孩未来的教育问题考虑进去,选择配套或周边有幼儿园、小学的楼盘,方便日后接送,有条件的最好选择入读名校。如果是结婚购房,应兼顾双方上班时间成本。两个人如果工作区域不同但都很稳定时,专家建议偏重考虑女方多一些。如果不与父母同住,尽量不要距离父母住处太远,以方便照顾老人。

**3. 选择有潜力的项目**  
许多人买房只考虑当下不考虑未来,这一点购房者应该尤为注意。业内人士指出,随着城市的不断发展,原本地处偏远的郊区可能成为新的城市中心,原本配套落后、交通不便的地区可能成为宜居胜地,因此购房者买房时一定要多对这些有潜力的地区的楼盘留个心眼,买套保值或升值潜力更强的楼盘,相信是每一个人的理想选择。

### 买房如何选择小区环境?

红花还需绿叶衬,好的建筑物还需要有好的环境。一般来说,买房看环境,指的是近看小环境,远看大环境,本期记者就如何选择小区环境采访了相关业内人士。

**1. 硬质铺装**  
硬质铺装包括大理石地面、混凝土地面、花砖地面、植草砖地面等,不仅要看看硬质铺装的材料,还应该看铺装图案是否具有艺术性,是否赏心悦目,功能与景观是否协调,整个设计是否与建筑物相统一。

业内人士指出,优秀的硬质铺装,会给人以精美、柔和的感觉。而低劣的硬质铺装,不仅刺眼,还会影响生活质量。

**2. 小区围墙**  
小区围墙要看围墙柱面的材料,颜色纹理同住宅底层石材是否协调。还要看围墙上的铁艺栏杆是否生锈,围墙底部是否有土壤流出,围墙高度是否合理。另外,围墙内侧最好种有灌木。为什么是灌木呢?因为种植太高的植物,不仅会遮挡人的视线,还可能对小区的安防设备产生影响。

**3. 小区大门**  
小区大门是一个社区的脸面,除了看是否美观大气,要看高度是否合适。业内人士表示,最好大门高度是1.9—2.0米。因为这个高度,小型汽车

可以自由通行,大型汽车却无法出入,保障了居民在小区内的交通安全。如果是平开铁门,高度宜为2.2—2.5米。

**4. 内部配套设施**  
内部配套设施中,儿童乐园作为孩子玩耍的场所,非常重要。要检查内部活动设施的新旧以及完整程度,如果十分老旧或者有部件缺失,那么就要注意了。与此同时,还要关注是否有老年人休闲娱乐的设施,因为目前人口老龄化严重,也要考虑给家中老人一个休闲放松的地方。

**5. 各种指示牌路牌等**  
小区指示牌,也是小区环境中的重要一环,分为建筑物业类标识、公共设施、设备类标识、道路、交通类标识、安全警示类标识、公益宣传类、可变信息标识。你或许平时不注意,但是如果没有这些东西,那么生活就会产生诸多的不便。

**6. 水景、雕塑、灯光设施**  
水景、雕塑属于装饰物,有固然好,没有也无伤大雅,但是灯光设施不能有问题。所以有必要天色渐暗的时候去小区看一趟,检查灯光设施是否有损坏。灯光设施如果有问题,晚上走在小区内看不清,还可能产生安全问题。

业内人士表示,总之,小区环境必须将“人”考虑进去,没有人的参与,绿化为谁呢?

本版稿件除署名外均由 本报记者 黄海波 提供