

楼市·关注

淡季不淡 下半年楼市热闹开局

7月和8月是楼市传统的供销淡季,不过,近日,记者走访发现,与往年不同,今年楼市热度不减。眉山楼市的业内人士指出,眼下随着开发商推新,促成成交持续,今年下半年的淡季不淡。接下来,楼市将火力不减,进入“金九银十”,届时会有更多项目入市,值得期待。

新盘更受关注

照往年惯例,暑期档一直是楼市的传统淡季。不过今年7月和8月的眉山房地产市场的表现却让人十分惊喜。多个开发商推出新房源或开展蓄客活动,一时间热闹非凡。房企的卖力也得到了购房者的热烈响应,多个项目交出了相当不错的成绩单。

8月5日,眉山城区某项目营销中心亮相。活动现场人潮涌动,座无虚席,火爆的选房场面引燃了购房者们的无限热情。“很激动,等这一天等了很久了,去年就打算在东坡岛上买房了,不过一直没有选到满意的房源,这次过来看了项目的户型设计、小区规划等都非常满意。”全家出动的市民王先生笑盈盈地告诉记者,这次之所以全家出动,就是为了能早点入会选到好房。

同样的热销场面还发生眉山城区另一项目营销中心。“项目的户型设计很合理,而且总价不高,非常适合我们

这种资金有限的刚需购房者。”8月6日,正在该项目签订购房合同的市民小吴说,“如今,市场房源不多,能选到自己满意的房源不容易,所以这次没有犹豫,直接就决定出手。”

改善型房源更受欢迎

这些品质楼盘一推出就热卖,造就了淡季楼市火红的成果。“虽说是淡季,但是身边朋友买房的热情如同天气一样火热,好房子太紧俏了,一犹豫转眼就没了。”正在看房的市民赵先生说,上半年市场推新有限,他就想等到下半年再购房。但是一些合适的房源一经推出就抢没了,赵先生无奈的感慨,“淡季购房也要及时出手,不然很难购得合适的房源”。

从7月推售的房源类型来看,刚需型房源不再一枝独秀,改善型房源也越来越受到购房者的青睐。“目前来看房的大部分购房者中,为了子女入学方便

买房,改善现有的居住环境等因素被提及的较多。”眉山城区一个楼盘销售人员介绍,改善型购房者置业目的除了增加居住面积之外,还希望升级居住品质,特别是对周边配套提出了更高的要求。

确实,随着居民收入水平的提高,更多有能力的市民愿意花钱改善住房,这也推动了开发商陆续大批推出中大户型房源,改变了以往中小户型房占楼市主力的局面。“纵观下半年新房源,不少开发商不约而同把目标指向中高端客户,这说明市场上已经有不少改善型客群直接将购房重点放在了大面积房上。”业内人士指出。

未来楼市欲加大火力

“据说下半年会有不少新楼盘,这次可得抓住机会。”日前,在眉山一家金融企业上班的市民邓先生告诉记者,他从今年三四月份就萌生了改善现有住

房的想法,但一直没有急着出手。“不少项目下半年都有新的房源推出,我一直很关注,希望选购一套各方面都满意的房子。”

连日来,记者走访了解到,继7月和8月陆续有项目推新后,接下来,市场还有一波推新潮。对此,业内人士表示,随着“金九银十”旺季的到来,一些新、老盘往往会选择在这个时机推出新房源,届时,无论是品质房源还是高性价比房源都会增多,购房者选择余地都会增大。

不过,即使有推新,但相比市场而言,楼市供应仍显不足。所以对于购房者而言,要根据自己的购房需求,不同的购房需求决定其买房方向。该业内人士建议,“刚需购房者大可不必等待房价谷底,而是有看中的房源果断下手。对于改善需求,在楼市进入上升通道的当下,完全可以等待时机,择机出手,以免给自己带来不必要的损失。”

房产·资讯

不得以“精装修”名义 变相抬高房价

近日,成都市房管局发布《成都市城乡房产管理局、成都市发展和改革委员会关于做好商品住房价格监管的通知》(以下简称《通知》)要求,房地产开发企业在申请商品住房预售许可时,不得虚高申报,不得以精装修、提高设施设备档次等为名变相抬高价格,损害购房者权益。

《通知》要求,承担商品房预售许可管理职能的市和区(市)县房管部门要加强商品住房价格申报指导,督促房地产开发企业在申请商品住房预售许可时,根据项目楼面地价及建安成本等合理确定申报价格。

同时,成都将加强商品住房预售方案的监督管理,指导房地产开发企业对

预售方案中的申报价格按套内明码标价、“一房一价”。一旦商品住房经房管部门认定为申报价格明显高于周边楼盘的拟售住房,将由房管部门会同房屋所在地价格主管部门对其申报价格进行核实指导。对申报价格明显虚高且不接受相关部门指导的开发项目,房管部门可暂不予受理预售许可,现售备案。

此外,据了解,目前在成都市房地产市场上,一些房地产开发企业为自身利益使用高额服务费、捆绑车位销售、清水半路变精装等方式抬高房价,侵害购房者权益。为促进房地产市场健康发展,成都市已从6月1日起,开展为期6个月的联合监督检查,此次的《通知》也是相关措施的再加码。

租购同权立法 真正同权仍难实现

近日,住建部相关负责人表示,将通过立法,明确房屋租赁当事人的权利义务,保障当事人的合法权益,建立稳定租期和租金等方面的制度,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

此前,住建部等9部门联合下发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,要求在人口净流入的大中城市,加快发展住房租赁市场;广州、深圳、南京等12个城市被列入首批试点城市。

我国房屋租赁市场长期以来并不规范,相关部门虽也时常出台一些条例、法规,但市场秩序乱象仍一时无法彻底解决。尤其是,在租房市场中,租

户常常处于被动和弱势地位,“黑中介”、二房东、“霸王条款”、随意涨价、房租欺诈等报道时常见诸媒体;同时,租房客也无法像房主那样,享受同等的教育等方面的公共服务资源。住建部对租购同权进行立法,无疑将很大程度上改善租户的这种状况。

业内人士表示,通过立法的形式,“使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇”,也即租购同权,这是一个基本的居住制度保障。通过这一制度,以租赁的形式,来解决低收入人群和青年人才的居住问题。但是,在实际的操作中,要实现完全的租购同权仍然存在很多障碍,比如学区房的问题。目前来看,租购同权仍很难完全实现。

多地公布未来五年供地计划 促进房地产长效机制落地

据报道,近半月内,上海、福州、厦门、成都、武汉等多个城市相继出台了未来五年供地计划,大部分提出在增加住房用地供应量的同时,进一步加快租赁市场的培育和推进保障房工程建设,进而完善住房供应结构,为“房子是用来住的”理念提供政策落地。

在近期公布的未来3-5年长期供地计划中,各地均调整了增量供应。其中,上海发布《上海市住房发展“十三五”规划》,预计供应住房用地5500公顷,其中新增住房供应总套数170万套,比“十二五”增加60%左右。

厦门提出,未来五年计划年均供应约125公顷,相比于先前公布的2016年-2018年的土地出让计划的年均供应240万方,年均增加60万方,而近五年来厦门年均土地供应仅167万方,相比年均去化300多万方,缺口高达130万方以上。

成都提出,未来五年拟供应住宅用地4583公顷(合68745亩),其中拟供应城镇住宅用地3916公顷(年均783公顷),较成都市前五年均住宅用地供应量增长13%。

各地政府在管控房价的相关政策中,也会提及土地市场的相关配套政策,部分则很明确提到了积极增加供地或者说增加一倍以上供地的说法,这充分说明各地在积极落实此前住建部和国土资源部相关政策,对于房地产市场的土地供应有所增加,既是为了调节供求平衡的关系,同时也是为了迎合房企拿地的需求。

业内人士表示,土地供应增加,将使得地价控制变得更容易,对于房企积极拿地、增加可售房源有积极的影响。“增加供应一定会缓解供求失衡的矛盾,对于稳定楼市和抑制房价快速上涨,都是非常正确的措施。”



搞好环境保护,城市生态更宜居。

周军 摄

商铺推货潮来袭 市场反应不一

近年来,随着城市化建设的步伐加快,商铺投资开始走高,而在楼市调控不断加码的大环境下,商铺投资依然受到投资者关注,一间好商铺,不仅能自营,还可以通过租赁、出售等多种方式获得收益。不过,业内人士表示,投资或经营,不仅要有长远的目标,还要懂得如何选择。

供应增加 商业产品趋热

今年上半年,楼市在调控不断加码之下,呈现出“前高后平”的市场走势。业内人士预计,在一线城市严控房价的政策之下,下半年其销售价格以环比小降或“维稳”为主。不过,一二线城市供不应求格局不变,房价大幅下降几无可能。至于三四线城市,在土地市场火热以及需求溢出等因素带动下,价格将维持一段上扬行情。

随着调控政策力度加大,房地产调控政策体现新由一、二线城市向三、四线城市扩散。目前眉山尚未启动限购政策,今年上半年,眉山全市新建商品房住宅销量同比基本持平,不过商铺方面,随着推货增多,明显感觉商业地产业越来越受关注。

业内人士表示,不少人都把买房作为一种投资,不管是商业地产还是普通住宅,都是普通市民资产保值非常重要的一种渠道。但随着“限”字当头,住宅投资已经得到抑制,选择投资商业地产比如商铺显得更为明智。业内人士指出,普通住宅回归居住的主要功能,商铺未来的增值空间在于它的运营管理,灵活度和增值点较为可观,因此成为众多投资者的选择。

社区商铺 VS 综合体商铺

商铺的种类很多,其投资收益也不尽相同。面临市场众多的选择,买社区街铺还是综合体商铺也是一个让投资者纠结的问题。投资者邓女士觉得,与社区底商相比,综

合体由于本身交通动线的循环性和业态的丰富性,人群的吸收量会更大一些。

而市民林先生则更倾向投资社区临街商铺,“商场其营业时间一般只有12小时,而且人流量是靠其他区域过来消费,有一定的局限性。但社区商铺就不一样了,社区商铺它可以24小时营业,有更长的‘吸金’时间。”另外它除了有外来的消费群体以外,社区本身有“自带”的稳定消费群体,保证了商铺的收益,而社区临街商铺则拥有更高的人气。

业内人士提醒,如果投资社区底商,买一间铺时要想好你的租客是哪些业态,这个区域需不需要这些业态;如果是综合体商业,还要看开发商的商管团队招商能力和长期的运营能力。

购铺要理性选择

“有人才成铺”,业内人士表示,买铺的时候就要规划好将来租给怎样的商家,不同行业对人群结构有不同的需求,也会带来不同的租金收益,要了解片区人群大致的消费结构。

熟悉眉山楼市的业内人士指出,选铺还要注意,旁边人气旺,不等于铺的人气旺,闹市区也可能有冷清的区域,实地考察很重要。要尽量多地了解周边未来规划,大到建筑规划、交通规划,小到绿化带的建设、红绿灯的设置、出口开设的要求等,一个小的变化可能会大大影响商铺的人流情况,比如门前若有绿化带,虽然看上去美观,但是却会拦住过往的人流。

另外,有些商铺的人气是分时段旺盛,不同时段的人气会适合不同行业和领域,所以在买铺前要做一个好的规划。

该业内人士强调,商铺的门面不是越大越好,和谐的纵宽比会给人舒适的感觉,通常来说,门面宽一些,深度浅一些,室内采光会更好,并且由于可以对外展示的部分更大,会吸引更多的路人进门,这样的商铺也更容易被租客所接受。



资料图片。

【记者手记】

当心商铺变“伤铺”

虽说不少商铺因为地段定位的优势获得了投资者的青睐,但就新兴整体的商业氛围来看,商铺投资依然未成潮流。

走访中,市民陈小姐为笔者算了一笔账,按照现在投资商铺的成本来算,商铺均价为15000元/平方米,一间40平方米的商铺,总价为60万元,首付五成,即需要30万的投

入,剩余款分期支付。如果商铺无人承租,投资者就必须承受房产空置所带来的还贷压力。

传统的“一铺养三代的时代”已经过去。笔者以为,在商铺投资中,投资者一定要谨防一些开发商打着“高回报”旗号“忽悠”购铺者,最终的实际回报率往往相去甚远,而买到“伤铺”。

购房小贴士

买房前如何看懂小区规划图?

购房者进入售楼部的时候,都以了解项目的详细信息为重点,但是缺乏经验的人却感到很苦恼,因为面对的问题那么多,实在不知如何下手。其实,要了解楼盘信息的一个重点信息来源就是小区的规划图。那么,如何从规划图中了解到信息呢?

1.项目的方位与楼盘的朝向

也许大家在潜意识里会认为,所有的房子都是朝南的,所以会直接忽略掉项目的朝向和方位问题。

在此特别提醒,很多地块的不规则性决定了很难做到正北正南,与意识里的方位存在差别。所以,这就需要看规划图上得以体现,告知来客。业内人士指出,在规划图上一般都有一个指南针的箭头,箭头所指方向即为正北方,大家可以以此判断,而不能以传统的上北下南左西右东来判断。

2.小区道路规划

小区规划图上肯定会显示未来社区的道路规划,通过观看道路规划图,可以了解社区的安静区与热闹区。在之后选购楼栋和楼层时,可以通过对社区道路的一个考察和参考,远离交通要道和热闹区,选择一个安静的生活环

境。

3.楼栋分布

从规划图中可以看出楼栋的数量与分布,还能通过楼栋的分布查看楼间距的大小。

业内人士表示,楼间距的作用有两个,一个是影响采光,一个是保障隐私。通过看楼栋分布图,大概估算楼间距的大小,选购房屋楼栋时,要避开楼间距小的楼栋,选择楼间距大的楼栋。其次,楼间距的大小也可以反映出社区容积率的高低和居住的舒适度。

4.景观配套

从规划图中还要重点看社区的景观配套、生活娱乐设施的规划等内容。业内人士指出,首先,这些景观配套的存在是丰富日常生活的需要,也是高性价比社区的一个判断标准。其次,还要考虑到,居住的房屋与景观配套之间要有一定的距离。因为这里会是早上和晚上人群集中的地区,嘈杂声会影响室内的安静。

最后,靠近景观区的房子房价一般也会比其他位置的房价稍贵一些,这有助于自己选房时衡量自己的资金实力与居住要求。

本版稿件由本报记者 黄海波 提供