

楼盘大观

烈日下,他们用汗水筑起楼市的高度

陈星 尹妮琦

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

买房,选高层还是低层?

陈星 尹妮琦

时下,二孩政策的放开,让很多人更加关注房地产,有想要换大房子的,也有想多购置一套房产的。

8月4日,市民王女士就因为买房子的事情和家人意见不统一而非常苦恼,夫妻俩希望能够购买一套楼层高一点的房子,而父母却希望能够购买低楼层的。

王女士说,楼层高一点,视野就比较开阔,家里的光线不会被其他房子遮挡住。

父亲则说,自家现在住的房子就是23楼,有时候风大的时候,整个房子都在呼呼响,而且一旦停电,就是一个大麻烦,上下爬楼非常辛苦。

其实,有很多人都有王女士这样的苦恼,在购房时不知道是买高层还是低层,今天我们就听听专业人士来给大家分析一下。

吕立军做过多年的房产销售,目前是一家房产公司的销售总监,他介绍,目前很多业主都有的困惑,买房是应该买高层还是底层,毕竟这对于很多人来说都是大事情,所以一定要仔细分析高层低层楼市的利弊。低层的房子优点是夏天比较凉爽,有老人或者小孩的可以选择低层的房子,因为老人大多不太习惯坐电梯。缺点是低层的房子采光一般不太好,小区楼与楼之间一般达不到合理间隔,比如相邻楼间高度与间距比太高。再者,低层的房子容易受到噪音影响,如果居住在交通主干道附近,光是来往车辆噪音就让人受不了。

高层的房子优点比较多,日照充足,视野好,但是高层风比较大,很多人都反映过窗户经常被风吹的呼呼响,很多老人对住高层坐电梯也有不良反映。此外高层楼房需要考虑水压的问题,往往住高层的水压不会太稳定,给生活造成困扰,所以在选高层时要记得看看水压问题。

有的用户选择了顶层,因为顶层看起来是最实惠的,其实不然,顶层的房子需要考虑到隔热和防水问题,所以对于这方面要求很高,一定要注意小区楼房顶层结构是不是达标。

外墙瓷砖脱落
居民担忧

陈星 尹妮琦

8月5日,在大祥区戴家坪某小区,立起了几块警示牌,提醒路人不要在屋檐下走动,小心小区墙面的瓷砖脱落掉下来。

该小区修建于2007年,陈女士2009年在该小区购买了一套住房,刚入住的时候觉得还挺好的,这里交通便利,可是从2017年开始,自家住的小区就时不时出现外墙瓷砖脱落的情况。

“我是2014年装修的,装修的时候特意到楼上楼下邻居家看了看,他们家的外墙渗水也非常严重,当时跟物业和开发商商量过,希望做整体防水,可一直没有协商好,我担心自己新装修的房子会出现渗水的情况,便自掏腰包将外墙做了一次防水,所以这么多年,自家房子还没有出现渗水外墙瓷砖脱落的情况。”该小区业主肖先生说,“但是其他人家外墙脱落的情况应该引起重视,每次从楼下经过时,我都要时不时抬头看看,害怕有砖块砸下来。”

“今年4月份,我和妻子正在家看电视,突然听到外面砰的一声巨响,还以为是哪里撞车了,后来才发现是有一户业主家阳台瓷砖突然脱落,掉落在小区的三楼平台上,所幸的是三楼平台是封闭的,没有人员伤亡,不然那么一块瓷砖砸中人,后果不堪设想,现在我们很担心临近马路的瓷砖不知道什么时候会掉落,存在很大的安全隐患。”肖先生说。

据该小区物业工作人员介绍,对于小区瓷砖掉落的问题,他们也非常重视,但是这个工程做起来非常庞大,需要和全体业主协商才能决定,物业也在尽全力排查隐患。

采访中了解到,由于年代久远,一些老旧小区设施存在老化的问题,而这些问题出现,和居民与行人的安全息息相关。

家住敏州西路城南卫生院的居民陈女士也有这样的担忧:“我们住的楼盘是2008年左右修建的,房子外墙采取的是贴瓷砖的方式。这些年,偶尔会出现外墙瓷砖脱落的现象。”瓷砖松动,是居民心中的一块石头,它的不确定性太多,尤其是夏天,刮风下雨天气,瓷砖就更加容易松动。



▲搬砖不能依靠机器,只能用人力一块块地搬上小拖车。
陈星 摄



◀顶着烈日铺设水管。
陈星 摄

事,最热的这两个月正好来做这片工地的扫尾工作。“像那边的碧桂园小区,这边的名人国际小区,都是我们参与过的。”谈起自己参与建设的项目,何自成就有成就感。

“最辛苦的就是这些纯手工的工作,比如挑砖、搬水管等,没有机械可以代替。”何自成负责的是管网铺设,一边说着,一边弯腰用铲子铲走碎石沙砾,一旁的工友挑起装满碎石的担子,一脚深一脚浅地走在铺了一层绿网的沙石上。工期有限,天气炎热,但没有人期望下雨降温,只想趁着天气晴朗完成任务。

每天从早到晚顶着大太阳忙活,何自成却

不觉得累,反而充满干劲。他告诉我们,大儿子已经工作了,小儿子刚从部队转业回来,正在找工作。“我得趁着干得动,多干活,还要帮我儿子娶媳妇呢!”听到这句话,大伙儿都乐了。这些挥洒汗水的工人们,拼着一身力气,用自己厚实的肩膀,筑起一座座楼盘,也为自己家庭、为孩子撑起一片天。

下午6时,工人们陆续收工,坐上回家的车。此时阳光已不再灼热,道路交通晚高峰已然来临,建筑工人们摘下安全帽汇入滚滚人流中。这群看似最平凡的人,用高温下的坚守和满身的汗水,给楼市筑起了不平凡的高度。

房企靠什么决胜下半场?

7月房企销售收官,全国百强房企交出亮眼成绩单——机构监测数据显示,7月份销售额同比增速达到年内新高,不少房企销售额增速超20%。

有了业绩向好的底气,房企开始布局未来,7月份土地市场依然呈现量价双升的态势。作为房企抢收业绩的关键期,在风险依然多发的环境中,房企如何才能决胜下半年市场?

—— 累计业绩增速转正 ——

虽然7月份是传统的淡季,但受疫情等因素的影响,今年整体销售时间向后移动,7月份环比数据下降幅度小于往年。

嘉里研究中心近日发布的报告显示,7月份100强房地产企业销售额为9386.4亿元。值得注意的是,从累计交易销售额来看,1至7月,房地产百强企业整体业绩同比增长2.7%,累计业绩增速自年初以来首次转正。

从各企业的表现来看,7月份前100家房地产企业中有70%以上实现了月度业绩同比增长,增幅超过20%。其中,7月份前50名房地产企业月度业绩同比变化中值增长近30%,大型房地产企业的业绩平均水平好于全行业。

此外,数据显示,7月份,全国土地市场的月成交额在数量和价格上都呈下降趋势。自第二季度以来,土地市场成交量连续三个月上升的趋势已经终止。由于杭州、宁波等热点城市高品质地块的销售减少,平均地价有所下降。

—— 发力线上营销 ——

从销售渠道看,房企普遍看好线上业务发展。机构指出,受疫情影响,线上营销成为房企重要的销售渠道。7月份,多家房企加大线上营销推广力度,完善“线上+线下”营销闭环;同时,房企通过加大优惠力度、强化全民营销、进行多盘联动等销售举措,促进房地产项目去化。

7月份,房企不断完善和升级营销平台功

能,客户在手机上就可以了解和认购项目,线上实现“一站式”购房,打造线上交易闭环。同时,持续发力线上营销,通过“品牌+明星+直播”方式,打造新的“引爆点”,继续带货走量。头部房企将线上功能全面升级,集合了找房、看房、选房、购房等各个业务模块,覆盖了售前、售中到售后的多项流程服务,趋近于线下服务水平。

业内人士认为,房企的线上售房不仅仅是应对疫情影响的替代方式,也成了一种常规的营销手段。尽管国内疫情防控已经取得阶段性成效,但下半年,房企的线上销售仍然有持续走热的趋势。

房地产行业作为专业度诉求较高的行业,针对线上售房的新趋势,如何解决消费者看房以及解决购房流程完全线上化将成为重要环节和关键痛点。

“如果要让购房者真正认可线上模式,房企必须首先保障房源信息的真实可靠。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,同时,还必须具备几个条件,包括现房、精装和产证交付;积极引入反悔机制;提升看房体验及加大资金监管等。

此外,在营销方式上,房企普遍运用打折促销、全民营销、多盘联动等多种手段促销。7月份,房企继续采取以价换量的销售策略,通过适度降价换取购买力的持续释放。

业内人士指出,房企通过普惠性优惠,有力促进项目去化。同时,推出特价清尾房源,通过给予额外优惠,持续吸引流量。此外,房企发挥全民营销优势,广泛招募合伙人,并通过优化佣金激励制度,提升合伙人推介积极性,增加项目流量,助力产品销售。

—— 保平稳仍是下半年楼市方向 ——

多位房企人士指出,根据以往经验,约60%的房源会集中在下半年推售。受疫情影响,今年

上半年开工进度滞后,下半年作为房企抢收业绩的关键期,供应量可能进一步加大。同时,受惠于相对宽松的货币政策环境,预计下半年房地产市场仍具韧性,成交量有望保持在较高水平。业内人士建议房企积极把握当下难得的销售窗口期,加紧推货去化、加大营销力度、抢收业绩,最大程度弥补上半年由疫情带来的负面影响。

与此同时,“房住不炒”再度重申,部分城市加码房地产调控,下半年房地产调控政策走向备受关注。

7月份以来,深圳、南京、杭州、宁波、东莞等多个热点城市已相继出台了收紧房地产调控的政策。

58同城、安居客发布的报告显示,7月全国重点监测67城新房、二手房环比价格均上涨。其中,新房在线均价环比上涨0.04%;二手房挂牌均价环比上涨0.54%,有50城二手房挂牌均价出现环比上涨情形。

严跃进表示,楼市过热城市预计后续政策会收紧,尤其是近期没有出台调控政策的地方。其他城市在政策放松方面将更加谨慎,不会轻易进行放松。不过,政策收紧并非一味打压房地产。坚持“房住不炒”的定位,目的是促进房地产市场平稳健康发展,整体看,下半年房地产市场政策将继续以平稳为主要方向。

“楼市相对平稳的城市,政策波动可能性不大,市场参与者不必过多担心政策收紧等内容,要理解各个城市政策的定力和市场进一步稳定的动力。”严跃进说,调控在于封堵炒房,满足合理的居住需求。

与此同时,机构认为,现金流安全仍为当前房企经营的重中之重。布局广泛、财务稳健、资本市场评级较高的房企更易获得优质资金支持。未来,房企应高度重视现金流安全,加强现金流管理,将加快销售、提高经营效率作为稳健发展的重要支撑力。
(据新华网)