

开发商低价位博眼球 记者实地探盘

# 现实没有“宣”的好

18万元起、29万元起……近日,不少市民走在街上会发现,一些房地产商打出了低房价的诱人广告。如此价位的房子究竟是什么情况,记者进行了实地探盘。



## 低价夺人眼球 吸引购房刚需族

市民王涛每天乘坐公交车上下班。近期,他在公交站台看到了一则“小洋房全款18万元起”的广告,顿时心花怒放。王涛说:“我和女友相处已有一段时间了,最近正商量想买个80平米左右的房子。可看了几个楼盘,价位最低的总价也在30万左右。从现在的房价看,30万左右的房子不算贵,但对于没有太多积蓄的我来说,还是有一定压力。广

告上‘小洋房全款18万元起’,价格确实是便宜,也在我目前的承受范围内,我准备和女朋友周末去实地看一看。”

记者在街上转了一圈,随处可见“小洋房全款18万元起”“阳光三房29万元起”等低价位的楼盘广告。在随机采访时,不少年轻人表示,这样的价格确实很吸引人。26岁的小何说:“这么便宜的房子,对像我一样没有多少钱

的人来说,是非常有诱惑力的。现在市内的房子价格都在5000元/平方米左右,如果买广告上低价位的房子,还能省出一辆车钱来。”

但对低价位的广告楼盘,也有人提出了质疑。出租车司机李先生就表示,现在很多商家宣传所出售的东西,实际价格都比起价高。另外,如此低价位的房子会不会存在一些缺陷或者其他问题呢?

## 购买特价房 三注意

### 1.关注房子本身

业内人士指出,有些特价房存在硬伤,比如有的在面积比上做得不是很到位,这样的房子,会影响到居住的质量。一般来说,房间面积这样比较合理:厨房面积占房间总面积的11%~13%,贮藏空间的面积占房间总面积的10%,卫生间占套型面积的8%~11%。如果是大户型的特价房,更应察看户型设计是否合理、房间的利用率如何、卫生间和厨房的安排是否科学等。对楼层、朝向、户型等方面“先天不足”的打折房,购房者应综合衡量、慎重选择,避免出现因追求低价而失去良好的居住环境的情况。

### 2.产权是否清晰

专业人士提醒,在购买特价房时,购房者要看开发商的手续是否齐全,最好查一下开发商的资质,避免一些不具备开发资质或者没有出售证照的开发商,将问题房以特价为诱饵进行销售。同时,更要关注所要买的特价房是不是烂尾,了解清楚产权归属,有时候同一个项目的不同产品,产权也是不同的。如果买到商用或工业房产,不仅房子的年限比商品房低,将来的生活费用也会增加很多。

### 3.要有投资价值

任何时候买房都要考虑到房子的投资价值。因此,购房者要考虑特价房的户型是否科学、超前,小区环境是否美观,配套是否到位,交通是否便利等等。只有这些因素都齐备,或者未来有很大改善空间,特价房才能保值增值。此外,多数尾房的特价房为项目最后一期,购买时可以通过对其先期或周边项目进行对比,从与区域内相似产品的比较中判断出所购房屋日后升值空间,如果目前所购打折楼盘价格低于同区域其他楼盘价格,则风险要低很多。  
(据《银川晚报》)

## 记者实地探盘 现实没“宣”的好

带着李先生的疑问,记者以购房人的身份走访了一些楼盘发现,打出低价广告楼盘大都是位于市周边的楼盘,且是期房,交房时间在2015年年底。

记者走访其中一家楼盘,置业顾问王女士表示,广告上宣传的低价房,其实也就是特价房,数量极其有限,具

体楼层目前还没出来,很有可能是顶层。如果现在预约可以保留一个名额,在开盘时可优先购买特价房。

王女士还说:“目前,该项目的房子均价是3500元/平方米,比广告上的特价房要高一些,但比当地的均价又低不少,对于刚需群体来说,是非常划算的。目前的价格也是为了打响项目

的知名度,后期还会涨价。”

另一家打出购房优惠的楼盘,置业顾问马女士告诉记者,广告上的“赠送基础装修+赠送30000元家具+赠送地下储藏室”,这个优惠现在已没有了。她说:“开盘当天地下储藏室就送完了,只有付全款的才送30000元的家具,现在也已送完。”

## 低价位是噱头 抓住客户是关键

就开发商低价位博取购房者眼球的情况,业内人士陈经理分析说,在房地产市场中,卖家之间存在相互竞争,谁能先把更多的有效客户拉过来看房,至关重要。现在很多开发商走价格路线,用很低的起价来吸引客户,实际上也是一种商业手段。他们往往是利用低价的优势吸引客户先去看房,在低价位房有限的情况下,再通过“心理战术”鼓励客户多掏点钱购买项目其他的房子。

“一般客户是很难买到广告上低价位房的。虽然有些客户到案后被

告之低价位房已售完,但也不会立马走人。”陈经理说:“在置业顾问的推荐介绍下,客户往往会觉得在低价位房的基础上再多花几万元钱,倒也可以接受,由此也会促使购房者下定。”

陈经理还透露,市场上这些房子的整体价格之所以比市场价格低很多,主要是因为土地成本低。此外,根据开发商售楼的价格规律,一般都是从低价到高价,这样有利于增强客户的信心,也有助于开发后期项目。

对低价位房,房地产评估师刘女士说,按照目前的建筑水平,一般不存在建筑质量问题,但需要格外注意房屋的产权性质,一旦图便宜买了商品房,后期的生活成本会非常高,使用年限也将减少很多。她还表示,买房是个“技术活”,建议购房者不仅要考虑价格,还要看户型、地段、绿化、物业交通、配套等多种因素。买房子最好选择品牌房地产开发商,他们不仅开发理念好,户型设计也比较理想,房子质量有保障。总之,购房不是一件小事,看好了再出手也不迟。