

“折上折”或许只是数字游戏

# 买房要认清低价楼盘真面目

在当前房地产市场处于调整期的大环境下,不少开发商使出浑身解数,想方设法促进销售,回笼资金,于是市场上出现了“特价房”“低价楼盘”等各式各样的促销活动。事实上,不论是变相降价还是为了吸引人气搞噱头,价格都是最受购房者关注的要素。那么,这些低价楼盘是否名副其实?它们可能存在哪些需要购房者注意的缺陷?怎样的低价楼盘适合出手购买?业内专家建议,消费者在购买低价楼盘前需要谨慎考虑。



## 折扣后实价须细算

记者发现,开发商在促销时常常喜欢在价格上玩花样,除了最基本的折扣优惠外,不少楼盘都会推出千奇百怪的“花式”优惠,有的直接打9.6折,有的则采用9.9×9.9的折上折,更有甚者,折上折多达四五次,让人看着心动,算得头痛。其实,无论是9.9折、9.8折还是送礼包、送装修等优惠措施,购房者都需要仔细计算出其折扣后的实价,这有助于了解房子的真正价格。千万不要轻信折上折更加优惠的说法,那仅仅是开发商玩的数字游戏而已,比如9.9×9.9的折上折,算下来比直接打9.8折还少了0.01%的优惠。

另外,目前市场上比较常见的还有“总价直减”的优惠方式,例如某楼盘称总价直减2万元。这2万元的优惠看似不少,但以100平方米的房子为例,分摊到单价上每平方米仅少了200元。假如该楼盘本身的定价就比其他楼盘高一些,那么这种直减的优惠就显得更加微乎其微了。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉记者,在挑选低价楼盘时,除了计算楼盘的实际价格外,还要将该楼盘与同区域内其他楼盘进行横向比较。建议购房者在买房之前先了解该区域楼市的情况,了解指标包括:首先,该区域在整个城市发展规划中

处于怎样的地位,是重点发展区域还是待发展区域?是已经开发殆尽、价格升幅有限,还是处于价格洼地?其次,该楼盘一贯以来的价格在该区域处于什么水平,是高位、中位还是低位?假如其一直处于价格高位,那么此次调价后,它所处的位置是中位还是低位?最后,关注与目标楼盘紧密相邻的其他楼盘的情况。一般情况下,假如同一区域有较多相互竞争的楼盘,则其降价的可能性较大,折扣幅度也会较大。在这种情形下,购房者可以将几个目标楼盘进行深入比较。

胡景晖表示,对于某个低价楼盘

当前为什么要打折、打折的空间究竟有多大等问题,购房者可以通过一些常识性的指标进行判断。一般情况下,规模越大的楼盘降价空间也越大,因为其需要靠及时回笼资金来维持下一期的开发,所以一般大规模社区在进行首期开发时,价格都会较低。通常来说,国企开发的楼盘降价空间相对较小,上市公司和品牌房企也很少降价,最容易降价的是一些中小型开发商旗下的项目,因为现金回笼对这些企业来说颇为重要。此外,购房者还可以考察楼盘的拿地时间、拿地价格,越早拿地的楼盘其利润空间就越大,降价的可能性也越大。

## 产权证件先查清

对于购房者来说,遇到真正的低价楼盘当然是一件皆大欢喜的事情,但低价楼盘常常或多或少地存在隐藏、掩饰项目缺陷的情况。一些购房者被低价所吸引,没能注意到低价楼盘的各种陷阱,即便能省一部分钱,

却省不了心。

亚豪机构的郭毅建议购房人,在面对低价房时要多问几个问题:为什么这个房子这么便宜?开发商是否具有开发资质?相关证件是否齐全?购房者要避免购买某些

不具备开发资质的房企以低价为诱饵推销的楼盘,比如小产权房等。从开发商的资质可以粗略地判断该楼盘是否有可能烂尾。在产权方面,要注意避开可能有纠纷的问题房源。

此外,商用或工业房产不仅产权年限比商品房少,入住后的相关费用也更多。有时,同一个项目不同产品的产权性质也会有所不同,购房者要分辨清楚后再决定是否出手购买。

## 户型品质勿忽视

房子毕竟是用来住的,除了价格外,户型、品质等方面也很重要。只有找到性价比更高的房源,才不会本末倒置,为了“低价”而“低价”。

某大型房企的营销总监告诉记者,有些楼盘会拿出一些朝向、户型不好的房源进行特价销售,选择这样的房子时要综合考虑自己的需求。例如,有的人睡眠很好,那么就不用太

在意路边房子的噪音问题;有的人不怕热,那么朝西、对流差些的房子也能凑合。还有一些投资者常因总价便宜而购房,但要考虑未来的用途如何,如果用于出租则问题不大,因为租客对居住舒适度的要求不会很高,但如果出售则会有些难度。

另外,在大多数楼盘中,刚需的中小户型是比较受普通购房者青睐

的房源,这样一来,很多大户型便顺势成为了低价盘。从销售单价上说,这类房源可能确实便宜,但购房者要清楚,大户型的总价较高,所以购房前要确认,自己是否真的需要更大面积的房子?此外,还要搞清政策、税费等方面的问题,例如,大于144平方米的户型为非普通住宅,契税比例为3%,远高于90平方米的户型。

消费者该如何挑选低价楼盘?胡景晖建议:首先,选择品牌开发商推出的低价楼盘,这些项目在价格、质量方面的水分相对较少;其次,选择口碑良好的楼盘,其质量有一定保障;最后,学区房、地铁房往往更具有保值、增值潜力,不论是自住还是投资,都是不错的选择。

(据中新网)