



打折、促销堆积,泥沙俱下乱花迷眼

想拿到实惠又赢得品质

第二十二届郑州住交会解您忧

不仅有数十家品牌房企参展,还有独家惠外惠、折上折

在严厉调控举措的持续影响下,房地产由以前的高速增长开始减缓,为减轻库存压力,加速资金回笼,寻找更为稳健的发展道路,不少房企在早春推出了新举措,使得一度低迷的郑州楼市变得热闹起来,营销大战烽烟再起。

然而,需要提醒购房者注意的是,市场经济难免泥沙俱下,如何寻找高性价比的好房子,还需要细心分析和判断。

记者 王亚平

C

未开先热的郑州住交会 让您赚足实惠又赢得品质

买房看价格是众多购房者优先考虑的问题。看中了自己满意的房子,如果能够再有些优惠和特价,那就真是锦上添花了。

然而如上文分析,并不是所有的打折促销、特价房都能让您赚了价格又赢品质。

一位韩姓资深置业顾问表示,有的楼盘会提高价格后再打折,比不打折时便宜不了多少,还有的楼盘确实是打折了,但比周边相同地段、户型楼盘的价格却要高。购房者一定要多去实地考察,比较周边楼盘情况,切不可被优惠和特价这几个字冲昏了头脑。

而有的购房者认为自己买的房子是特价房,就不需要考虑是否能升值的问题,其实不然。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,小区环境是否美观,配套是否齐全,交通是否便利等。只有这些因素都相对良好者,才具有保值增值的功效。

此外,还有一些是“变相”降价,如送空调、送装修、送物业管理费等,这种促销手段对于不想被降价压低品牌的开发商来说,仍然是喜爱采用的。专家建议说,如果这种变相降价涉及到第三方,需要和开发商拟定相关的合约协议,并在合约中对相关条款进行详细拟定,使开发商的承诺体现在协议中作为保护依据。

想在纷繁复杂的优惠大潮中淘到货真价实的好房源,除了谨慎理性增强警惕性之外,3月23日到省人民会堂举办的第二十二届郑州住交会现场买房更是一个不错的选择。

作为郑州办展经验丰富、把关严格的品牌展会,主办方对参展项目从开发实力、项目品质、优惠落实等方面都有着精细的考察。值得一提的是,本届住交会将联手参展的30余家主流房企、百余楼盘签署“最惠令”,也是在售楼中心正常优惠之外推出的额外优惠,让购房者既赚足实惠又赢得品质。

A 差异化房贷、房企优惠多 买房支付成本下降

今年,随着存款准备金率下调释放资金,以及调控政策对首套房置业者的保护,市场暖意渐显,尤其是在优惠的刺激下,部分刚性需求快速释放。

据报道,中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行日前共同研究差别化房贷政策,其中提到“切实满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求,合理权衡定价,在基准利率之内根据风险原则合理定价。”这意味着,四大行首套房贷利率将不高于基准利率。

去年由于趋紧的信贷额度,银行普遍将

去年,在高房价和房贷利率上浮的背景下,购房者的支付成本明显上涨,同时,调控举措严格执行,无论是自住、改善抑或投资需求都受到明显影响。

首套房贷利率上浮10%,还有的上浮20%。而今,这种紧张态势开始转变。

除了利率控制在基准利率以内之外,四大行还明确提高贷款审批效率。据了解,建行申请房贷最长2个星期。工行、中行审批时间则在1周左右。而在去年三、四季度,由于额度紧张,贷款者需要排上1-2个月甚至更长时间的队,才能申请上贷款。

对于想要在近期买房的购房者而言,此举减轻了大家的买房成本,无疑为一大利好。在贷款政策放松的同时,让利、打折、团购等花样百出的促销手段也在“诱惑”着买房人。

近日,郑州南区某项目推出了“千万助购”计划,两房、三房均优惠10多万,单价最高优惠1500元/平方米,如此幅度的直接让利掀起了刚需购房热潮,买房人蜂拥而至,唯恐错失良机。

加大了优惠幅度的东风路某项目,也同样引起了购房者的关注,售楼中心内每天人头攒动,“现在的价格挺实惠,也是项目综合价值的实际体现,该出手时就不能再犹豫。”上周日,在该项目购买了一套两居室的李先生这样表示。

市场上,但凡类似于此加大优惠力度的项目都有不错的人气和成交量。

B 促销堆积,营销大战烽烟再起 真假优惠、打折泥沙俱下

“需要提醒大家的是,面对优惠要仔细甄别,因为市场前景依然是个谜局,而只有真正的好房子才能抵御市场的波动。”东方鼎盛地产营销客服中心总经理徐霖这样说。

在当前的市场大势下,各房企为了促进销售,营销举措不断创新,那么,是不是真的都如宣传所言?

“说是起价5500元/平方米,匆匆赶到项目售楼部,连销售人员都不知道哪套房才是‘起价房’,实际售价依然在6500元/平方米以上,看来这也只是个噱头。”本周一,市民刘梅致电本报这样抱怨道。

盘点近期的广告宣传,不难发现,让利、打折、优惠、内部优惠等花样百出的促销手段堆积市场,营销大战烽烟再起。

对于此现象,一位不愿意具名的项目营销总监表示,“低起步价主要是为了引起购房者的关注,只要他们能来到售楼部,项目人气就旺了,房子自然会好卖一些。”

年后,郑州楼市上又刮起了一阵“团购”风,一些在售项目团购价格每平方米比以往下调千余元,还有一些项目售楼部还没有建好,也趁机做超低价团购,不过要先交一半房款甚至全款。

“项目还没怎么动,就交全款,这不是变相集资吗?这样的市场大势,开发商会不会卷款跑路?”某项目每平方米4000元左右的团购价让陈先生颇为疑惑。

有专家表示,如果开发商不知名,而且突然出现降价幅度很大的行为,要斟酌一下,还要仔细了解房企背景及资金情况,如果购买后,也要多到工地现场看看施工进度。

在诸多优惠方式中,特价房和赠送面积也颇具吸引力,特别是置业顾问再附加“优惠时间有限,明天就要恢复原价”等让购房者增加紧迫感的话语,很容易让人们匆忙置业而忘记甄别产品的性价比。

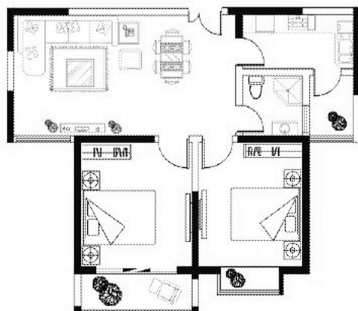
据了解,一些缺乏诚信的企业,推出的特价产品不论户型、朝向都是存在诸多遗憾的,购房者应综合衡量、慎重选择,避免出现因追求低价而失去良好的居住环境的情况。



雅宝·东方国际广场 两房约89平方米 位置:郑东新区金水东路与东风东路交会处

随着新客站的建设,高铁总部经济圈形成,站前广场、综合交通枢纽广场、多个商业综合体等齐聚于此,国际影城、星级酒店、品质商业等高端业态纷纷进驻,东方国际广场所在的区域将成为领航中原的宜居板块。

该项目正在销售的两房产品,全明设计,格局宽敞,方正大气;餐客厅相连,整个空间实现动静分区,演绎风尚居所之典范;厨、卫集中区域设计,洁污分区,完美细节处理,尽显人性关怀;而主卧朝南,奢华阳台、精美飘窗相伴,让居住在其中的你与阳光共舞。



一周楼市

思念·果岭国际社区 联大清华北大保送生公益植树

3月1日,郑州联大教育集团清华北大保送生来到思念·果岭国际社区植下了自己绿色的希望之春。上午10点,在社区物业工作人员的协助下,同学们有序地加入植树活动的行列中,将一棵棵充满生机和希望的树苗植入社区内。

据了解,思念·果岭国际社区5400亩大盘,最新推出59-117平方米院落小墅精品房源,30-100平方米私家临河花园实现高尔夫庭院居住梦想,现在购房还送2年高尔夫球杆权益。

付晓