

开发商的折扣让利促销不仅让楼价回归理性且买家的选择余地也变大

## 楼市困境期 买房好时机

□本版文、图  
时报记者 罗莎琳

即便楼市惨淡声一片，就算在这样的量价齐跌的市场中，仍有不少楼盘成交喜人。在楼市困难时期，究竟谁在买房？他们为什么要在这个时候买房？自住需求迫切？价格诱惑力大？不可否认的是，现在买房存在一定的风险性，毕竟谁都不知道楼价何时是个底。但买房就象炒股一样，无论什么时候买都是一种赌博。

有专家表示，目前楼市面临“百日剧变”，买家确实要当心，但从另外一个角度来讲，开发商资金压力大，楼市进入“拐点”，但“拐点”只是针对开发商。相反，在这样的“十字路口”，开发商的折扣让利、优惠促销、送家具等活动不仅让一些楼盘的价格回落到了理性，同时，供大于求的市场关系也让买家的选择余地大了很多。所以说，楼市困境时，或许就是买房的好时机。

► 买房就如买投票一样，趁低买进不失为一种聪明的投资之举。



### 买房故事

#### 故事1： 滨江东房子承接力最好

**买房人：**刘先生，44岁，台湾人，上海贸易公司老板，现居广州  
**买房时间：**2008年7月  
**选定目标：**珠江帝景“双子星殿”  
**买房理由：**在广州已拥有多处住宅的刘先生始终有个遗憾，没能在广州稀缺地段的滨江东一带拥有一处房产。由于滨江东一线江景剩余用地已经屈指可数，加上广州已限制一线江景楼房的高度，在竞争呈现白热化的广州楼市，滨江东的一线江景盘保持旺盛市场承接力。而刘先生了解到目前滨江东区域除了传统的豪宅盘金海湾外，还有珠江帝景等豪宅，均是广州楼价上升最快、最坚挺的楼盘。

除了地段的因素外，能在目前市场中使房产保值的还有区内的大型配套。他告诉记者，在广州，珠江帝景也发展成了新国际生活中央。2010年亚运会前，中轴线区域各大商业建筑将全面建成。居住在珠江帝景，百亿市政配套设施都为我所享。社区内部大型超市、银行、商业街生活配套都很齐全，还配有豪华的五星级国际酒店，完善的商务与休闲设施，让他轻松处理生意往来，还能享受各种休闲设施，十分惬意。

#### 故事2： 用于自住就不怕楼价跌

**购房人：**陈先生，32岁，广州本地人，公务员  
**买房时间：**2008年6月  
**选定目标：**岭南新世界“优悦园”3房单位  
**买房理由：**陈先生现住在越秀区的一厅两房单位，因为陈太太刚刚生了小孩，一家三口加上爸爸妈妈有时候会过去带带孙子，两房的单位一时间变得不够用了，所以希望换一间大一点的房子。

陈先生说，自萌生换房的念头后一直积极四处看房，却因为越秀区现在的一手新货很少，而目前很多号称天河河北的新盘实际上已不是天河的概念了，上下班交通不方便，于是换房计划一度搁置下来。前些天，朋友知道他一直想换一间大一点的房子，建议他去白云新城看看新盘，说未来将有升值潜力。朋友还向他

介绍了岭南新世界的情况，最近在推一个新组团，是个配套和环境不错的大盘，而且是品牌发展商开发的，信誉和口碑各方面都不错。

于是，陈先生立马上网查了一下白云板块和岭南新世界的资料。据陈先生说，他自己住惯了小区，不太接受单体楼，觉得没有园林，公共配套不全，周边环境大打折扣。特别对于小孩、老人家，偶尔想出去散散步，都不知道往哪走。所以他和太太都坚决表态，要买就买社区楼。陈先生第一次到访岭南新世界是6月初，岭南新世界推出的几百套“优悦园”单位在端午节就被抢购一空。陈先生说自己 and 太太比较喜欢住高层，端午的一次开盘来晚了，心水单位都没有了，但当时还是看了“优悦园”的板房，

觉得整个组团的格调自己很喜欢，房子的功能间隔合理，而且该批单位竟然可以做到87.3%的实用率，性价比很高。在参观小区和园林后觉得岭南新世界的社区很不错，无论从环境、交通、配套、教育等方面都能满足他们的要求。

6月中，“优悦园”加推的时候，陈先生立马过去选了一套带空中花园的3房单位。陈先生说，这种户型很能满足他的要求，“3+1”空间可以自主调配设置，空中花园可改为书房、私家花园、影音房，甚至客房，而且还是高层的景观非常不错。他表示，虽然现在很多楼盘的价格在下跌，但他留意到，只要是品牌发展商开发的优质楼盘价格一直坚挺，再说用于自住，如果看到满意的单位，什么时候下手都不亏。

#### 故事3： 被配套物管所打动而买房

**买房人：**刘先生，39岁，在广州从事进出口贸易。刘太太，某五星级酒店高管。家有一个儿子一个女儿共四口人。  
**买房时间：**2008年6月  
**选定目标：**合生江山帝景

**买房理由：**刘先生、刘太太在广州老城区有2套房、珠江新城有一套套房、天河区有一套别墅。算上刚买的这套已是第5套房了。一家四口平时一到周末经常开车来番禺这边吃饭，陪两个孩子到长隆欢乐世界玩一玩。每次过来都是经过江山帝景附近的，可以很醒目的看到路边江山帝景的广告牌。

作为生意人，刘生衡量一个豪宅的标准就很多了，像小区配套、小区环境、地段位置、物业管理等等，都是衡量一个设区是否达到豪宅的标准，而且物业管理很重

要。刘太太本身是做酒店管理的，她对这里的管理配套还是非常认可的。江山帝景的大堂管理是酒店式管理，它的整个首层都是打通的，作为江边高尔夫会所，与江边的两个会所的配套让刘太太觉得还是很齐全的，像咖啡厅、酒吧、桌球室、棋牌室、图书馆、迷你影院等都有。可以满足一家人的日常社交需求。

6月的一天中午，刘先生一家去“四海一家”吃饭，为女儿庆祝考试圆满结束。同时，一家人也在商量是不是要买下这套房产。刘先生是个生意人，说买房一定不能冲动，经过美味的午餐，刘先生冷静下来，经过充分思考，还是抵挡不住江山帝景的吸引力。一家四口于当天下午回到江山帝景，定下了这套一家人喜欢的“新家”。