

重重优惠到底有多实惠？

破解楼盘销售的“数字游戏”

□记者 黄兰芬

持会员卡打9.9折、交2000元抵20000万、一次性付款打9.7折、老带新减3000元……买房时，一连串的折扣会让购房者觉得“有便宜可拣”，但仔细一想：在不知原价和不知优惠详情的情况下，买房到底能优惠多少，其实根本算不清。因此，面对名目繁多的折扣，购房者不要头脑发热，一定要弄清真正的优惠幅度再下单。

优惠难算清

“银行按揭9.9折、开盘当天认购9.8折、按时签约9.9折、交5000元抵3万、交2万元抵5万、日进百金等。”有市民称，开发商也不怕麻烦，楼盘的折扣条目多得让人头疼，算来算去不知道到底优惠了多少。

楼盘在销售时，特别是前期的销售特别喜欢玩“数字游戏”，将一连串的折扣罗列出来。不少有经历的市民表示，在房价没有出来之前，销售员一般只会告诉优惠措施，而不会算出最终的折扣。在此之下，市民自己也算不清楚。对此，不少的市民抱怨：为什么不直接给个最终折扣。

楼盘销售为何爱摆出这些复杂的折扣？有些楼盘的售楼员透露，复杂的折扣很容易把购房者“搅晕”，开发商是利用消费者讨价还价的心理，造成“折扣越多实惠越大”的错觉，让消费者快速消费。对此，有业内人士表示，在国家实行一房一价明码公示之后，开发商不能随意调价，所以运用多种折扣变相调价。

折扣藏玄机

办理会员卡、老带新等多种折扣手段背

后的优惠到底有多大？楼盘采用多种折扣优惠手段意欲何在？对此，记者进行了解。

据了解，付款方式不同折扣不同。采用一次性付款或者按揭付款，有不同点折扣，两者之间折扣差距也大。如果一次性付款折扣点多，说明开发商回笼资金的需求比较迫切。

楼盘推出会员卡和预付优惠，主要是为了摸底市场。例如有购房会员卡的人可直接享受1到2个点折扣，有的则实行类似“交2万抵5万”的优惠。办卡数量能看出房源的市场接受度，这是开发商的定价依据，房子越抢手价格或被定得高一点。

市民开盘当天购买得优惠是开发商逼迫购房者当天下定购房的一种手段。但实际上，有市民往往不在当天购房，通过与开发商谈判也能拿到相应的优惠。

“老带新”是一种较为有效的营销方式。通过老业主介绍可以打折，而老业主也能获得物管费或提货卡之类的奖励，品牌楼盘的开发商格外看重老带新购房的比例。

“日进百金”和办会员卡类似。市民办卡后每天都能得到100元奖励，办得越早奖励越多，这是开发商为了提前锁定客户定的销售方法。

砍价有技巧

因政策、土地、市政等多因素，市场行情在不断变化。开发商对房屋定价是弹性的，会通过不同折扣的变化转换来控制价格。要得到更多的房屋优惠，购房者不仅要看时机，还要会砍价。

有经验的市民吴女士教市民砍价：“首先不要表现出买房的迫切心情，也不要受售楼部现场氛围影响，一定要头脑冷静，多挑房子的缺点。另外，置业顾问在帮你解决疑问的过程中，也会帮你多争取优惠。所以，不但要了解楼盘各方面的品质，还要对比周边其他项目，做到心中有数。”

温泉有楼盘售楼员向记者透露，每个楼盘的销售价格制定出来后，都是有底价的，在标价基础上能打多少折，开发商其实都心知肚明。全国性的大开发商，通常在开盘前一周将定价上报集团，本土开发商则由老板拍板定夺。但作为一线销售人员，为了实现更好的销售业绩，会想方设法促成交易，给出底价。因此，购房者买房一定要学会如何去寻求优惠。

消费者也可通过一次性付款、团购、买尾盘获得较大的房屋优惠。

水榭花都：多层小区 山水人家

□记者 黄兰芬



看盘地点:长咸水榭花都
时间:4月15日
天气:晴
地址:咸安区金桂路62号
楼盘状况:项目总建筑面积21万平方米。项目物业类型包括独栋别墅、联排别墅、花园洋房、小高层、高层。项目目前在售的是靠湖多层洋房，销售价格3200元/㎡起。

靠山环水清新幽静

站在金桂路旁，看小区外围的售楼部和临街底商，感觉水榭花都那么一点“不起眼”。但拾级而上走入小区，青山绿水的环境会让人立刻眼前一亮。

水榭花都有一个2万多平方米的湖泊，后有一片山林与之相连。独栋别墅、连排别墅、一部分多层花园洋房临湖而落。记者从正门走上台阶直视前方，小区借湖一脚修了一处景观台，人们站在景观台上可看见整个湖的全貌及对面山林。记者了解到，在咸宁带湖泊的小区很少，水榭花都可谓独树一帜。

漫步小区，湖边垂落绿色的柳条、一片片红色迎春花……小区一片生机勃勃。

水榭花都十分安静，除了前面临街，其余

三面环山。记者白天在小区内部，听不到车轮碾过及汽车的鸣笛声。小区工作人员介绍：“用专门噪音测试笔测试，水榭花都平均噪音在40多分贝，要比闹市的小区低20多分贝。”

多层住宅居住舒适

水榭花都建成和在售的都是多层住宅。不管是从感观还是实用度看，居住舒适度比较高。

水榭花都的住宅的容积率子在1.5以下，楼间距比较大，住宅采光通风比较好。一位入住的业主介绍：“有太阳时，3楼以上住宅，都不被前面的建筑挡住光线。”

相对于电梯房，多层住宅的公摊面积小，得房率比较高。由于需要维修维护的公共部位少，多层住宅的物业费也相对高层要低。

水榭花都居住密度低，没有高层那么密集。记者看到，C4一栋房子除了楼底车库共有10套房。

一位业主说：“高楼林立的小区感觉比较压抑，特别是从高层往低处看，基本都是水泥房子。水榭花都绿化做得好，感觉住在花园里，推开窗不用低头就能见绿。”

相关配套基本完善

水榭花都交通、医疗、教育配套相对完善。

目前，温泉有K4、K6路公交途经小区，咸安有K4、K2途经。记者从咸宁日报社站坐K4到水榭花都大概花了半个小时左右。与记者相同线路，一般市民驾车在15分钟左右。

小区位于金桂路中段。金桂路上有咸安区政府、青少年活动中心、市博物馆、中心医

三世同堂置业升级

首选大户型

□记者 黄兰芬

刘先生升级做爸爸不久，由于他和妻子俩人需要上班，于是刘先生请来家乡的父母过来照料孩子。“现在要一大家人居住在咸安一套90多平方米的两居室。三代人共用一个卫生间，客人来多了都没地方坐，想要摆张桌子打牌几乎腾不开空间……”

刘先生希望换一套大户型房子住，满足老人和他夫妻生活要求，同时也能保证大家有一定相对独立、宽松的生活空间。



推荐户型:凯翔花园2期

户型类型:四房两厅两卫

户型面积:约145㎡

推荐理由:该户型整体看来空间比较大，南北通透、动静分区、干湿分区。

进门左边是客厅，右边是餐厅，洁污分区。在其他的一些户型设计中，进门经过餐厅才到客厅，这样很容易将餐厅的油污带进客厅。该户型这点设计较好。

相对不少户型，该户型餐厅和厨房的区域比较独立。

该户型餐厅和客厅各自配备一个阳台，方便物品储放收纳。值得一提的是，客厅配备的阳台面积十分大，可以改造其中的一部分做成麻将室或是品茗休闲室。

该户型设计有两个卫生间，一间可以设置为公用卫生间，方便来客使用；另一间可以设置为私用的卫生间。两个卫生间的设计，一定程度上保护了家人的秘密，同时十分方便。

从户型整体来看，每间房设置了窗户，通风、采光良好。



院、市传媒大厦等。小区出门往左步行一刻钟就到我市主干道长安大道，往右步行一刻钟就可到市中心医院。小区左边到长安大道上有咸安区实验中小学，小区居住孩子可步行上学。

小区有业主说：“水榭花都离十六潭公园也比较近，出小区往右从银桂路插过去。周末可以带孩子去玩。”

目前，小区周边有一些零散的小超市、水果蔬菜店、早餐店，能满足一部分业主的日常需要。

