

购房好时机 各取所需购好房

楼市进入量增价稳新常态

本报记者 侯晓芸

单身购房者： 首选交通便利小户型

在这个经济膨胀，物价飞涨的时代，年轻人越来越注重个性化与品牌化。对这部分购房者来说，首次置业一般都带有过渡居住的性质，随着经济能力的提升以及未来家庭的组建，以后换房的可能性非常大，因此买房不必追求一步到位，在满足工作需要和交通便利的基础上，还应该具备一定的投资价值。

单身购房者大多数都是上班族，生活节奏快，工作地点也可能会有所变动。买房时，首先要考虑地段问题，尽量选择周边配套齐全、交通便利的楼盘，这样不仅能降低购房者的交通和生活成本，还有极大的保值、升值空间，这样即使今后房子不住了，也能租到一个较好的价格，转手出售也比较容易。但市中心的房子

经常存在房源有限的情况，并且价格也相对较贵。如果条件有限的话，也可以选择交通便利升值潜力较大的楼盘，如融创微公馆、金达源soho等。

刚需购房者： 性价比高才是王道

不管楼市如何变化，刚需购房者仍然是购房主力。对于经济能力有限的这部分购房者来说，买房不仅是为了投资保值，更是要服务于生活，包括孩子的上学、老人的照顾及工作生活的便利性等，因此，对于刚需购房者而言，在楼盘多且选择余地大的房地产市场，选择一款性价比高的房子显得至关重要。

对于刚需购房者来说，买房投资的不仅是不动产，更是未来很长一段时间的生活。因此周边的生活配套也是要考虑的重要因素。新房周边有没有学校、医院等生活配套？小区在三五年之内会不会规划生活配套？开发商运作大型社区的品质信誉值不值得相信？这些都是刚需购房者在选房时应该考虑的问题。

最后，买房时还要考虑地段情况，跟着公交线路、地铁规划买房，这样即使空间距离较远，时间距离也会大大缩短，未来升值空间和居住便利度、舒适度也较高。对于刚需购房者来说，东营万达华府、宝龙城市广场、科达·府左华苑、金基林语不失为最佳选择。

改善型购房者： 房屋品质最重要

改善型购房主要是指对目前的居住条件不满意，需要重新购置房产来满足对居住的要求。根据改善型居住需求的不同性质，一般又可分为两类：一类是目前的居住条件比较差，迫切需求改善居住环境而购房；另一类是收入颇丰，平时生活品质比较高，对现有住房不满意，在新的品质楼盘出现后，为了追求更高的生活质量，而去购买新房。不管哪一种改善型置业者，提高居住生活质量肯定都是最终目标，因此，对改善型购房者来说，房屋品质最重要。

由于很多购房者是二次购房，属改善型需求，因此对于地段、配套、保值性等方面的要求也比首次置业标准高。因此，改善型购房者在买房时，除了要关注采光、南北通透性及卧室朝向等常规要素及功能间是否合理外，还要注意选择信誉好、口碑好的品牌地产商，其房屋质量、物业服务、配套设施等相对有保证，对房子的细节问题处理得更到位，对居住功能空间的挖掘也更深入。像恒大生态城、棕榈岛、绿城·理想之城都可以满足改善型购房者的需求。

科达·府左华苑社区巡演 本周五盛大开启

又是一年春草绿，在这个草长莺飞、鸟语花香的季节，为配合东营市创建文明城市，科达·府左华苑联合黄三角早报推出社区巡演活动。本次活动将持续数月，连续在东营六个小区举行，丰富居民生活，增进市民对科达·府左华苑项目的了解与认知，提高品牌知名度。

本周五，社区巡演第一站将进入东城府前小区，届时不仅有丰富多彩的节目表演，如：舞蹈、魔术、乐器等，更有趣味无穷的游戏环节，如：有奖问答、萝卜蹲游戏……并且现场还有各种DIY活动，有兴趣的居民可以到现场亲身体验一下手工DIY带来的乐趣。活动现场只要参与的市民均可领到一份精美礼品，本周五下午三点，科达·府左华苑与您不见不散！

科达·府左华苑位于东城最中心，与东营市政府直线距离500米，全面整合了新世纪广场、清风湖公园、沂州路商业街、小学、幼儿园、医院、农贸市场等城市核心配套资源，休闲、娱乐、教育、医疗等生活配套设施齐全，更兼中央政务区所带来的交通便利，拥有独一无二的区域价值。

科达·府左华苑7#楼现房五月开盘在即，马上开始认筹！绝版地段珍稀房源，交3万抵5万！绝对空前的优惠政策，保证最大的优惠留给第一批客户！同时，城央别墅一期6栋24户推出，280万起即可入住420-470平超大空间准现房！高档社区超低首付，轻松入住市府左邻准现房，高品质、高质量，圆您城央居住梦想，让您拥有品质生活！



购房者某楼盘咨询楼盘信息。

开发商靠“得房率”博出位 售楼纷纷出绝招

本报记者 朱晓晓

随着新政的出台，四月成为各个城市楼盘加推的高潮，各个楼盘纷纷打出优惠、赠送提高“得房率”，对于刚需的房源，100平以内的成为抢手货。开发商纷纷打出了赠送、优惠等吸引购房者眼球，靠“得房率”博出位，在价格不会提高的整体大潮中，“高利用率”、“赠送使用面积”等户型成为售楼出绝招。做好为房地产商，如何吸引潜在客户？而做为资金紧缺的购房者，又该如何挑选开发商推出的优惠户型产品？

“得房率”赚足人气 高房价下成为主打牌

对于买房的人来说，除了价格以外，减少公摊面积，提高得房率是一个很吸引人的因素，相对于目前楼市整体持续相对低迷，很多购房者持观望状态，大中型产品走量相对较慢，而面积较小的中小型产品，则被大家看好，开发商瞅准时机，主推中小户型，减少库存，目前效果显著。

据了解，现在市面上100平左右的房型，很多都是主打的高得房率，以往大多数的两房半或者小三房，如今通过赠送阳台、飘窗等赠送面积多在5-8平米左右，甚至现在都能做到三房两厅两卫，在保证居住舒适度的前提下，大幅度提升房屋空间利用率，让

人们的空间感大大增加。

购房不要陷入优惠误区 多种因素综合考虑

很多人被房产开发商纷纷打出的购房优惠扰乱头脑，认为房子的得房率越高越好，其实这并不是完全正确的，虽然得房率高是购买房子很重要的一个因素，但得房率往往是跟小区的相关配套相联系，得房率特别高并不见得就好，往往会压缩配套的成本。

小区的配套规划都会有规划控制文本，在这个控制文本里面会有配套的最低面积比率，如果房地产商想要开发一个档次高，配套设备完善，高舒适度的楼盘就会大投入到配套设施，相对来说公摊面积就会增大，但这会使得住户居住环境改善，所以，大公摊的房子并不见得不是一个好楼盘。

对于房型本身，购房者也不能一味的追求高的得房率，你也需要看看户型和结构是否合理，有些套型的得房率虽然很高，但是房型并不适合居住，进深大，有暗间等，使得住宅也没有什么品质。

对此，业内人士提示，对于房地产推销的高得房率并不要盲目相信，要综合所有因素考虑，地理位置，配套设施等结合实际情况考虑。

西苑丽景全民经纪人全城招募盛大开启

西苑丽景项目将于本周末举行“自由经纪人上线仪式”，前一百名到访更有机会参与风筝彩绘活动！只要当天注册成为西苑丽景自由经纪人，凭手机客户端界面当天可以领取1.9L一品鲜一桶，并有机会参与抽奖抓钱活动。

随着胜利油田中心医院西部分院、百大超市东营西郊店、胜利监理等项目的落户和开业运营，西郊服务区配套功能逐步完善。一个产业布局合理，交通路网完善，经济建设初具规模的西部新区以矫健的步伐昂首走来！海通西苑丽景南侧滨河水系环绕，酝酿玉带缠身的风水佳境，遍享诗意栖居。86-133㎡二期小高层清盘热销，首付五万，特价房源最低33万/套，3880元/平起！

关注山东海通地产微信号，您就有资格推荐朋友注册成为西苑丽景经纪人，每成功推荐一位经纪人西苑丽景项目奖励您5

元。了解到亲戚、朋友、同事要买房，您可以推荐他们到西苑丽景现场看房，只要案场评定为有效客户，那么每组20元的奖励就可以划到您的账户。被您推荐的朋友，在规定的时间内，成功购买了西苑丽景的房源，签订完购房合同当天，您就可以领取3000元/套的西苑丽景经纪人奖励，被您推荐的客户还可以享受总房款1000元/套的优惠。全民经纪人本人本年度(2015年底前)成交3-6套，则成交的房源每套额外奖励1000元；本人本年度成交7-10套，则成交的房源每套额外奖励2000元；本人本年度能成交11套及以上者，则成交的房源每套额外奖励3000元。

宁静逸美的居住环境，通达便利的交通网络，高端舒适的户型设计，海通·西苑丽景带您领略尽揽餐饮美食，健身美容，日常百体会城市生活的繁华从容。