

泰城许多楼盘都有这样的现象:开盘当天现场一派喧嚣,但这种火爆场面往往只持续一两天,签约工作完成后,售楼处一下子安静下来,有的甚至会长时间冷冷清清。其实有不少2010年、2011年推出的房源,至今仍有尾房销售,购房者去淘淘尾房或许是种不错的选择。



多走多转,去尾盘淘好房子

淘尾房,也能碰到好户型

“绝版多层,最后一批巅峰房源发行,价格特惠……”“清盘在即,仅余8席,即买即住,无需等待……”近日,记者和身边许多朋友都频频收到尾房销售的短信,很多人心动不已,经常咨询记者:在找不到合适新房房源的时候,尾房是否也可以考虑?

其实每个楼盘都有尾房。业主与开发商对尾房的认识有所不同,

房地产业界公认的尾房是项目销售套数超过该盘总套数的九成以上,剩下的一成左右就是尾房。而业主们认为的尾房是开发商已经交房,但仍没有卖完的户型。按照这两种标准,泰城每个楼盘都有尾房,不过尾房的品质却有所不同。

记者拿着购房短信咨询了一位房地产营销顾问,他认为:“最近这批尾房,其小区规划、物业配套

都没有过时,与新建项目差距不大,性价比较高。”

据了解,尾房被留下的原因有多种,一种是开发商为平衡供应结构,保留了一些好户型;第二种是开发商为了盈利,等待楼价上扬刻意囤留一部分房源;第三种尾房是因为户型、朝向、位置、面积有缺陷,一直在卖却没有销售出去的房子。今年,由于行情一般,部分前期

销售火爆的优势项目,留着少量尾房却清不了盘,这倒是给等待新盘的客户留下了选择余地。

与期房相比,尾房的建设、户型、小区规划、物业服务已基本成形,比期房的选购多了一层保障。因此,在一些业内专家看来,在新盘可供选择范围小或者价格高不可攀时,去淘尾房或许是种不错的选择。

尾房淘宝指南

1、通过服务机构和中介机构查询房源信息。专业服务机构的优势在于信息大,而且信息存留时间长。想要淘尾房的业主留意那些很久没更新消息的房源,打电话问问,很有可能获得惊喜。在二手房市场上,一些刚交房的楼盘会比较活跃,找中介问问这些楼盘的信息,可以对比下价格,此类楼盘一般都存有尾房。

2、到实地探访。网站信息的准确率和时效性存在一定问题,尤其是价格和房源是动态的。不少房产网登出的房源信息,经过记者核实后,与实际差距挺大。所以业主如果中意楼盘的地理位置、户型后,还是要到目标楼盘售楼处了解楼盘即时信息,已经关闭售楼处的楼盘,可以和物业公司直接联系。楼盘的电话可以通过专业网站查询。

3、和购买或已入住的业主打听小区的楼盘信息和物业服务。因为是尾房,楼盘内一定有许多已购买,或已入住的业主。想买尾房的业主最好找楼盘的已有业主,或加入业主QQ群了解该楼盘的价格走势、楼盘的性质、证件是否齐全等信息。如果小区已经有业主入住,最好到实地看看,了解一下该楼盘的物业服务,居住环境条件如何,各种收费是否合理,供水、供电、供热是否正常等。最关键的是要询问业主与物业公司、开发商发生纠纷时,对方解决问题的态度是否积极。

4、通过以上的方法,相信准备购尾房的业主对楼盘信息已经了解得差不多了,剩下的步骤就是挑户型、付款、等待开发商交房。

9折以下,价格挺实惠

尾房优惠的价格,是吸引购房者关注的主要原因之一。尾房价格较低的原因有很多,所剩套数、房屋年限、产权归属、社区配套、周边地理位置等都是影响因素,其中最主要的还是开发商让利,随着项目进入尾房销售期,开发商为了迅

速回笼资金,多半会以优惠的价格来吸引购买者。

随着越来越多的房地产企业选择“快进快出”的开发模式,许多尾房成为开发商的现金流压力,原来所谓的“绝版”、“经典”户型纷纷上市。这些项目的尾房,均有程度不一的优惠活

动。最常见的是一次性付清,可享受9折甚至更低的优惠。

本报“看房团”有位成员就曾介绍,九州家园小区清盘的时候,她和朋友及时掌握了消息,抢购到了一套非常便宜的房子。户型、楼层都很好,价格极低,低到她承诺对所有人保

密。虽然这仅仅是个例,但可以看出来,尾盘也给购房者一个捡漏的机会。

需要提醒购房者注意的是,价格便宜是指在同项目同时段内,尾房比后期开盘的新房房价要低,但大多数尾房的价格通常要高于项目早期开盘的楼价。

别光看价,小产权房不能买

泰城目前有尾盘的项目十多个,这些项目的售楼处基本上已经处于半关门状态,但却在二手房市场上交易活跃。不过,二手房交易市场上,有很多尾房或新房转让的房源没有产权证。尽管中介有各种承诺,说房子没问

题,房产证过两年集中办,但并不保险。

还有一些尾房多小项目,在之前预售阶段受大盘冲击,销售不畅,卖了好多年,等房子建好还有一些房源没能售出。还有一些是小产权项目,旧村改造或回

迁安置后剩下的房源,这些房源产权不明确,风险较大。

一部分处于尾房销售期却没有预售资质的小产权房,也会以小区建成、业主入住的现状作为销售优势来吸引购房者,称房子肯定没问题。其实,

购买这种房子的风险很大,建议消费者还是以楼盘是否具备预售资格作购房标准,业主已入住并不意味着房子一定能办下合法手续。买尾房的业主一定要了解清楚所看中房子未成交的真实原因。

多走多看,比较价格和户型

泰城的尾房集中在前两年楼市较热的东部、南部城区、泰山大街西段、长城路北段等。高铁片区、天平湖片区等一些新兴的居住组团则还处于预售开发阶段,新房多,尾盘少。

以长城路北段为例,十几个项目次第排列,很多已经完成主

体工程甚至竣工交房,小区绿化、建设也有了一定规模,购房者到小区内参观有更直观的感受。部分尾房所属区域目前已发展为成熟社区,购房就能入住,对于急需解决住房的人来说,尾房不失为一种明智的选择。

“淘尾房的最大好处,是购

房者可以到项目实体,或所购户型里看看。”一位营销顾问认为,开发商的心理已经于前两年楼市火爆时不同,现在逐批开售时,非常注意各种户型搭配。所以,消费者购买尾房时,多实地考察对比,一样可以淘到价格和户型都满意的房子。

(梁敏)