

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

再等等再看看,观望情绪弥漫

“首付一成”撬动楼市? 难!

[背景阅读]

5年来南京首现一成首付

“只要出5万元首付,就能买到总价40多万元的房子,这样的付款方式全南京也少有,特别适合首付能力不强的年轻人。”这是一家楼盘置业顾问的宣传介绍。无独有偶,位于江宁麒麟镇的楼盘华汇康城,也作出了类似的承诺。虽然宣传时称,针对小户型首付两成,即首付5万元就可以。但记者调查发现,购买80多平方米的两房,也可以首付5万元即可。按5200元/平方米的价格来算,总价也达到40万元以上,首付5万元也只是一成左右。

据相关统计,近期南京至少有3家楼盘为促销使用了“首付一成”的促销手段。其实,早在2006年初,就有开发商通过变换付款方式,来达到“首付一成”的促销目的。自称是华汇康城业主的孙先生就表示:“开发商宣传说,购房者手头资金紧张的话,可选择1+2。即首付交一成,封顶交

一成,交付时再交一成。”

可以说,2003年管理层强行封杀分期首付及零首付之后,5年来南京楼市第一次出现“首付一成”的促销手段。

然而,早在2006年,为遏制炒房和控制信贷风险,当时出台的“国六条”就有规定:“为抑制房价过快上涨,从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的,仍执行首付款比例20%的规定。”这也就是说,总价40万元的房子,即使面积小于90平方米,首付也不能低于8万元。并且,在今年银监会主席刘明康也在公开场合明确表示,银监会不会要求商业银行降低对房地产业首付款比例,个人购房贷款首付三成到四成的比例也不会降低。

[记者调查]

购房者
不买账

开发商让利没到位

敢于冒着“违规”的风险推出“首付一成”的促销手段,开发商急于卖房的心情由此可见一斑。然而,这样的促销方式下,房子卖到底如何呢?在一家楼盘售楼处,记者看到除小户型,大部分建筑面积90平方米以上房源仍没有被认购。另据南京网尚研究机构提供的数据,首付一成仅5万元的华汇康城,半个月来也只成交了10套左右,且还没有算上退房套数。

对于开发商推出的“首付一成”购房方式,不少购房者认为,作秀的大于实际意义,还是希望能看到实际利好。卢先生这样表示道,他建议那些玩噱头的开发商:“必须把实惠切切实实地让给老百姓。”不少购房者对这些促销楼盘还是抱有一些谨慎态度,还是再看一看、等一等,“说不定还有更大的优惠呢。”

除了不认可这种促销手

段,还有不少市民认为,“首付一成”其实无形之中加大了购房者的置业压力,会使购房者购房行为变得不理智。准备购买婚房的曹先生和女友赵小姐表示:“客观地说,首付一成真的很诱人,但仔细想想总房价又没降啊,这只是无形中延长了自己做‘房奴’的时间而已。”他们觉得,过低的首付意味着购房者要多交不少利息,这样沉重的负担很可能会带来生活质量的下降。

业内人
不好说

市场影响利弊共存

对于“首付一成”的方式,开发商中比较普遍的看法是,具有正反两方面影响。从积极的方面讲,首付一成,开发商垫付,是降低了购房者的负担。现在有很多年轻人,未来一两年的收益会很好,但目前手头资金不充足,开发商此举解了他们的燃眉

之急。但对购房者而言,这种方式也同样存在风险。“如果没有按时交余下的两成首付,购房者要承担向开发商交纳违约金的问题。所以,面临首付一成的诱惑,购房者要考虑能否按时凑齐另外两成,再决定是否下手。”周斌这样建议道。对于2003年、2004年,南京楼市广泛

存在着首付2成、甚至首付1成的现象,周斌则认为目前的情况有所不同,不当以相同的眼光看待:“当时整体运作良好,另外房价与当年不能同日而语。”

(下转 B27 版)

■参与讨论热线
84783545、84783529
快报记者 李汇丰 杨连双

本期**导读**

金东城雅居 好房卖给内部人

江宁金东城雅居拿了预售证的房子却不公开发售,最佳房源只有内部人才买得到。

B27 版

聚焦南京楼市 “2万元”现象

就在很多人认为楼市盘整期已然到来时,另一个奇怪的现象出现了——南京不少楼盘高调地突破了2万/平方米

B29 版

买卖房屋 别忽视房屋保险

房屋保险有何重要性,面对房屋保险,市民应该如何处理?

B31 版



合成效果图

南京主城唯一巴厘岛水景豪宅

90-130m²全景房源 震撼登场!

独有四大价值缔造不可估量的巨大升值空间

银河湾·福苑

全球共赏 江苏惟一

商业价值/南京新CBD商务中心黄金地段,交通枢纽,紧邻巨商打造的河西万达广场、林林国际影城,超豪华五星级酒店即将呈现。**地段价值**/双地铁物业,20余条公交线路便捷繁华。**品牌价值**/“生态人居、舒适人居”豪宅品质,连续三年蝉联联合国“全球国际花园社区”大奖。**景观价值**/坡地、珍贵树木、蜿蜒的水体、曲折的步道、石阶喷泉、飘香花架、亚热带植被、莱茵风格建筑,再现巴厘岛原味风情。

●每周末在售楼处均有详细的景观解析会,使您更加全面深入的了解福苑景观的完美细节●



开发商: 华兴地产

接待中心: 江东南路2号石林家居广场一楼

贵宾热线: 86508088 86508188

中房协第2007050159号 本广告解释权归开发商所有