

理财问答

问:最近我跟男友看中了一套房子,我们都是首次购房,房屋总价90万元,首付30万元,需贷款60万元,最近利息下调了,问选用哪种还贷方式划算?

答:如果收入比较稳定,可以选择等额本息的还款方式。每月还款额相等,方便购房者安排资金支出,但缺点是利息总支出是所有还款方式中最高的。如果付完首付后手头相对比较宽裕,可以考虑选择等额本金的还贷方式。虽然这种还贷方式初期月供比较高,还款压力较大,但与等额本息相比,可以节省大量利息支出。如果你们每月收入较高且稳定,建议考虑双周供的还贷方式。双周供利息和比等额本息少,且还贷额稳定,不会带来初期月供压力大的问题。但每年会有个别月份还款三次的情况,这会在一定程度上增加这些阶段的还款压力。 快报记者 费婕 咨询热线:84783628

蓝筹谷 首付9.8万住精装现房

蓝筹谷打出了自住三年还能保本回购的口号,引起众多关注。目前该项目在售的是50-70平方米带电梯多层的保留房源。蓝筹谷位于雨花台区宁南大道,在售的2栋44户保留房处于整个小区中心位置,是观景最佳之地。尤其是70平方米两房利用率较高,舒适度也很好,加上多层一梯四户低密度设计,在宁南板块现有房源中非常稀少。另外该项目至地铁一号线南延线共青团路站仅需百米距离,到新街口车行时间15至20分钟。

蓝筹谷目前首付款仅需98万元。开发商更作出“自住三年还能保本回购”的承诺,即购买蓝筹谷,三年后若物业贬值,开发商将以购买时房价的110%价格回购。可见开发商的价值信心。

钟鼎山庄 尽享栖居钟山高境界

2008年,中冶置业南京有限责任公司以锐意创新的胆识和慧眼前瞻的气魄,在南京的龙脉宝地紫金山下,大手笔构筑钟山风景区内的名胜宅邸——中冶·钟鼎山庄,为您打造一种让人神往的生活。

钟鼎山庄,隐藏于紫金山的怀抱中,却不远离繁华的山居生活。在这里你能听到400多种昆虫,80多种野生动植物、鸟类的叫声和溪水流动的音律;在这里你看到的是一个五彩斑斓的自然世界,700多种各类丰富植物资源,依据季节的变化交替上演;这里有一个可以让你坐享2.5亿年的地质

年龄;燕雀湖、白马湖、琵琶湖、梅花湖等多处湖系;3万5千亩森林面积;第一手享受380万吨氧气的最适宜人居的生活栖息地。

外部资源的优越,并没有停止钟鼎山庄不断提升的步伐,在深刻理解自身资源的基础上,钟鼎山庄更强调外部资源的合理运用最大化,一条原生溪谷自然贯穿小区南北的景观水系,与美丽的天水相连,将现代大景观与传统的小桥流水相结合,构成了整个小区的共享空间,把山庄的风景装扮得更加生动而富有涵义。据悉,钟鼎山庄电梯阳光山景

公馆现已推出,面积130-170平方米,以舒适三房及四房为主。目前正逢首次公开期间,限时多重优惠,敬请光临。



项目效果图

百家湖国际花园 90平米湖景房成主角

百家湖国际花园,沿百家湖岸线而建,和价值千万的独栋别墅遥相呼应,而身价六七百万的联排别墅也在一墙之隔,算得上是在建别墅群落里的高档亲水住宅。即将推出的7号楼“品湖居”,位列园区景观核心,不仅避开了街外的尘嚣,显得万分安静,还能纵览百家湖明媚浩瀚的水景,更能远眺青黛如画的翠屏英姿。这批81-89平方米两房,双卧均为南向设计,并配备观景阳台。如今,放眼百家湖区域,这种90平方米湖景两房更为稀缺。

众多政策叠加,独享利好的90平方米达到几近免税的状态。此时,百家湖国际花园顺势推出“品湖

居”,共计130多套房源,其中,享受新政契税优惠政策惠的90平方米以下户型占了近70%。除满足了大部分普通购房者需要外,百家湖国际花园还针对喜欢奢华生活的购房者推出105-130平方米阔绰房源。

此外,11月8日,笔者从南京市江宁区交通局获悉,地铁一号线南延线将在江宁区建6个公交枢纽站,同时还规划27个公交港湾式停靠站和23个出租汽车招呼站,百姓出行将与地铁无缝对接,其中,就在胜太路、百家湖等地段分别规划设计1个公交枢纽站。而借助正在施工的宁溧路快速化改造工程,有车一族以后10分钟即可到达主城。

蓝岸尚城 首付8万元买现房

处于宁南新区的蓝岸尚城,以低单价、低总价以及项目本身的各项优势,赢得了购房者的关注和青睐,蓝岸尚城首付仅需8万元。目前蓝岸尚城06栋酒店式公寓还剩余少量的房源在售。而该项目所在的铁心桥距离新街口车行时间仅需20分钟,公共交通直达25分钟,距地铁一号线安德门站骑车仅需10分钟。

目前蓝岸尚城主推50平方米舒适两房,还赠送超大储藏间。蓝岸尚城9月就已交付,项目的酒店式公寓为挑高4.8米的户型,面积从38至79平方米不等。4.8米的挑高空间分割成双层后,动静功能分离,使用率高达120%。38m²经济两房,50m²舒适两房,79m²超值三房,对购房者来说,性价比极高。

楼盘播报

120%增值回购引爆楼市 七彩·小贵族 紧急加推60m²两房

借政策利好东风,位于河西新城南部地铁二号线油坊桥站出口的七彩·小贵族,近日推出“120%增值回购”活动。自推出以来,已吸引四五百组客户来电咨询。不少客户纷纷表示,“七彩·小贵族的120%增值回购活动,让我们吃了定心丸。”

政策利好频出,小户型市场率先启动

10月17日召开的国务院常务会议提出要“加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房”,10月22日,财政部出台具体新政,从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%。三税优惠使得购房整体税负下降17%-21.07%,推动小户型推盘的速度,促进购房需求的上升。

小贵族二期即将新推出的户型在面积选择范围更广,单身的朋友可以选择购买40平方米左右的小户型,完全能够满足居住;准备结婚的年轻人可以买60平方米,生活起居刚刚好,设计科学合理,有效避免了可能存在的面积浪费,居住舒适度很高,真正是年轻人专属的时尚精致生活空间。

房屋不满意,开发商承诺3年120%回购

据七彩·小贵族售楼人员介绍,此次增值回购活动时间为2008年11月1日至2008年12月31日,在此期间购买七彩·小贵族客户,在签订房屋买卖合同满三年后,如果对房屋不满意,开发商承诺回购该房屋,并且是在该商品房原先契约价格基础上加价20%回购,充分保障了购房人的利益。此次增值回购活动的内容可以作为开发商的承诺写入合同,这体现了开发商的雄厚实力和对小贵族产品品质乃至升值潜力的巨大信心。

地铁口60m²两房总价29万起,河西谷底价

七彩·小贵族紧邻南京地铁一号线,在建的地铁二号线就在家门口,交通生活配套优越。同时,G2路、96路等多条公交线路均经过社区。社区专用隧道连接宁芜公路。居住在七彩·小贵族,生活工作快速切换。在到新街口商圈的直线距离上,小贵族所在的河西新城更有优势。30万元不到的价钱,就能在小贵族买一套60平方米左右的两房户型,算下来,每平方米5000元都不到。

小贵族专线 86667333 86664777

精筑品质 服务升级 融侨中央花园推出客户服务升级计划

在当前楼市持续低迷的大背景下,开发企业如何保证价格优惠且不牺牲品质,是不少购房者关注的一个热点。在这方面,江苏融侨金辉公司从升级客户服务为切入点,推出了五项新措施,以此确保开发项目——融侨中央花园在质量达标的同时做到品质更加卓越。

“业主如对项目工程质量有疑问,可随时申请查阅项目工程部相关资料和文件。开发商欢迎业主推荐质量监督代表。”这是江苏融侨金辉公司推出的五项客服升级措施中较为惹眼的两项,业内专家表示,这种直接邀请业主监督项目开发过程从而证明自身品质的做法,在南京楼市中还比较少见,从确保购房者权益的角度说,这种做法无疑是具有积极意义的。

“为了更好地服务广大客户,加强与客户和业主的沟通交流,同时也是为了展示我们项目的优秀品质。”江苏融侨金辉相关负责人,这样解释他们推出该方案的初衷。

新推五项措施 升级客服方案

据开发商江苏融侨金辉公司介绍,该企业本次推出了五项措施,具体措施分别是:

首先,成立由该公司领导和相关部门组成的客户服务升级中心,公布相关负责人联系方式,并邀请媒体监督;其次,承诺该公司将严格按照国家及地方规范要求施工,确保工程质量符合规范要求;再次,实现项目施工的公开化、透明化,允许业主对项目质疑,明确业主可随时申请查阅项目工程部相关资料和文件的权利;第四,欢迎业主推荐质量监督代表,对项目工程品质进行全程监督;最后,融侨中央花园将联合南京主流媒体,定期推出系列看房活动,加强媒

体和社会各界对项目的认识和了解。

在这五项措施中,允许业主随时申请查阅项目工程部相关资料和欢迎业主推荐质量监督代表,是比较有新意的举措,也是反响最大的措施。此外,从本次融侨金辉公司客户服务升级中心负责人的职务来看,副总经理、总经理助理、总办主任等公司中高层领导都在其中,开发商实施新措施的力度之大由此可见一斑。

业内人士表示,这样明确公布业主可以随时申请查询楼盘资料,并附上负责人名单的形式,在南京楼市中实属少见。对此,业主评价,无论该措施真实效果如何,这首先说明开发商是敢于面对购房者、敢于面对现实的,从这一点上说,业主欢迎这样的措施。

方案近期实施 期待统一标准

虽然不少业内人士表示,上述这些措施早就是购房者权益的一部分。但由于长期以来很少有开发商真正愿意落实,因此到底应该如何实施,许多业主感觉像是“老虎吃天,无处下口”。

对于新客服措施的具体实施办法,开发商江苏融侨金辉公司表示,除了部分措施例如客服电话、客服邮箱已开始实施,剩下的措施目前正在酝酿中。据相关负责人介绍,此次升级的服务内容并不是全部,今后公司还将根据情况对更多的服务内容升级和改进,以更好地服务业主和客户。

不但保证质量 还要确保品质

如何有效监督开发企业的施工质量和楼盘品质,从而保障业主合法权益,一直是当前楼市发展中的一大难题。质量

方面可以有国家和地方政策监督,但品质方面的监督相对来说就要难很多。

融侨金辉公司表示,他们破解这道难题的具体办法是:首先转变自身传统观念,将施工过程公开透明化;同时,勇于面对购房者质疑,对于业主的质疑,尽最大努力作出合情合理的解释。他们认为,只有做到这些,楼盘品质才能得到更多客户的认可,开发企业才能得到业内外人士的真正尊敬。

对于上述观点,已经有不少开发企业表示认同,并且其中一些开发企业正在用实际行动来践行。从组织购房者体验式看房到售楼处项目建材展示,从主动邀请验房师验房到推出“质量大使”全程陪同……无论具体的形式如何,一种趋势变得十分明显:那就是客户的地位变得越来越高,他们对于自己所购买的楼盘品质,应该拥有更多的知情权。

因此,当江苏融侨金辉提出了客服进行进一步升级方案时,不少业内人士对此给予了肯定。“敢于让我们业主到现场去看,这起码说明开发商还是比较有自信的。”一位看房人这样评价道。“我觉得质量是楼盘生命线,没有质量保证再好的地段也白搭,所以看了这个措施觉得还不错,希望所有的开发商都能作出这样的承诺。”近期准备买房的宋先生这样认为。

快报记者 李汇丰

江苏融侨金辉公司客服升级方案

一、江苏融侨金辉成立由公司领导和相关部门组成的客户服务升级中心,打造客服高端平台,加强同客户和业主的沟通交流,及时反馈、解决客户和业主提出的问题。客户服务升级中心负责人名单如下:张晓锋(副总经理)、朱枫(总经理助理)、杨俊(总办主任),客户和业主如有问题可以拨打客户服务电话:83201770-892、83201770-895,也可发送电子邮件到kefu@jrsrqjh.com进行反映。我们将及时为客户解答和解决相关问题,也欢迎媒体的朋友予以监督。

二、公司严格确保按照国家及地方规范要求施工,工程质量符合规范要求。并在智能化、景观、公共配套等方面一如既往地高标准打造项目品质;

三、实现项目施工公开化、透明化。业主如对项目工程质量有疑问,可随时申请查阅项目工程部相关资料和文件;

四、欢迎业主推荐质量监督代表,对项目工程品质进行全程监督。业主代表可参加江苏融侨金辉每月组织的工程质量大检查活动;

五、融侨中央花园将联合南京主流媒体定期推出系列看房活动,加强媒体和社会各界对项目的认识和了解。

销售热线 87767788 87767799



融侨中央花园效果图