

银行业不看好房地产业

房企经理办房贷遭遇“身份歧视”

“真对不起,我们总行今年不看好房地产市场,怕你们行业动荡导致您收入下降,还不起贷款,只能贷给您5成。”电话这头的姚先生瞬间呆掉了。

除了继续凑够首付,姚先生对房地产从业人员的身份唏嘘不已。从2004年入行至今,姚先生做了7年“开发商”员工,与多家银行个贷部非常熟悉。他也帮助不少业内外朋友成功贷到最低首付、最低利率。可如今轮到自己买房了,想不到连3成首付基准利率都屡次遭到银行拒绝。真有点“三春去后诸芳尽”的凄凉。

房地产业人士买首套房搞不定三成首付

姚先生2004年大学毕业后进入一家地产代理公司工作,随后辗转几家开发公司,目前在一家品牌房企担任策划经理,也是业内的“老人”了。由于家有几套房,他一直没买房,直到春节前看中了江北一套160平方米的复式二手房才正式出手。这算是他名下的第一套房。

付了定金,姚先生却在贷款环节遇了难。中介推荐的银行因为姚先生的工作单位属于私企,不愿意提供基准利率,并且只能贷给他6成贷款。换句话说,姚先生要购买首套房,需要付4成首付。

由于在房地产一线工作了多年,姚先生手上也积累了不少银行关系,他决定自己找银行贷款。想不到一连问了招商银行、工商银行、建设银行、农业银行等7家银行,结果,不是被要求要同时购买数万元的理财产品,就是希望他能增加首付成数。最后,通过朋友关系,一家小型银行答应以基准利率、七成贷款为姚先生办理房贷发放手续。



漫画 俞晓翔

银行怕楼市动荡临时变卦只愿贷五成

搞定了银行,姚先生与卖方签订了买卖合同。这套位于江北的160平方米的复式大宅,总价112万,姚先生提交了3成首付共33.6万元,并准备好材料于3月22日向这家银行提交了贷款申请。

“以前纯商业贷款3-7天左右就能放款,现在都过去一个多月了,还没有消息。”姚先生的心境经历一番忐忑后还是等来了坏消息。上周末,这家小型银行的工作人员致电姚先生称,由于银行不看好今年的房地产市场,担心身为房地产业从业人员的姚先生会因为收入不稳定而出现还款问题,最终只能提供5成贷款。即便如此,银行也没有立刻给姚先生放款,还在对各项资料进行审核。姚先生无奈地表示,目前他已经在筹钱准备补交22.4万的首付款。

公务员、事业单位员工相对容易下款

事实上,发放个人贷款时“因人而异”、“看人下菜碟

儿”的现象在银行业并不少见。

泛华金融服务集团的一位业务主管告诉记者,因银根收紧,银行对个人住房商业贷款的审核越来越严,贷款人的工作性质、贷款人的还款能力、抵押房产的新旧程度甚至贷款人的学历、月收入、信用记录、名下拥有资产等因素,都会成为银行审批贷款的参考条件。眼下,因商贷的日益收紧而“被拒”或者被降贷款额度的购房者越来越多。

该主管直言,现在公务员、事业单位员工申请首套房三成首付、基准利率时会相对容易,其他私有企业员工、私营业主等其他人员在申请贷款时都会遇到各种问题,当然也包括房地产企业员工,“需要提醒购房者的是,申贷人最后能被银行批下来的贷款金额与预期会相差大约10万-20万元甚至更多,也有的银行不愿意给首套房客户贷款,房贷期限会被无限拉长。这些结果,购房者都要提前考虑到,并做好各方面准备。”

快报记者 杨连双

绿城介入翠屏旗下多个项目

大牌代建推高楼盘成本?

近期,传闻多时的翠屏国际集团与绿城集团的“闪婚”以两个项目签订合作协议而尘埃落定。然而,此次备受关注的合作会不会是绿城贴牌翠屏、靠牌子拉高房价?不少业内人士在心里画下了一个问号。

翠屏九龙湖项目挂上“绿”字头

经翠屏国际控股有限公司总裁周莉证实,南京九龙湖华轩路的项目和海南凤凰水城已与绿城签订框架合作协议。据悉,华轩路的项目,原案名为翠屏禧园,计划开发成中式风格产品,与绿城合作后,案名将挂“绿”字头,且将变成法式风格产品。

对于双方合作的原因,业内人士杨先生认为,翠屏在江宁10余年的开发一直乏善可陈,就是其定位高端的翠屏国际和奥斯伯恩也都没能卖出高价,“而翠屏一直想走高端路线,并打算在香港上市,此次是想从绿城借力,快速完成高端路线的转型。”

南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌分析,除了绿城玫瑰园,绿城在南京已没有土地储备,与土地储备颇丰的翠屏合作,能让其产品线在南京得以迅速呈现。

全面“绿化”引来“贴牌”质疑

可是,双方的这种合作也招来了“是否绿城贴牌翠屏、靠牌子拉高房价”的质疑。

对此,绿城集团南京公司总经理张洪云予以了否定。她介绍,对于此次与翠屏合作的项目,从前期的项目定位、项目规划、项目建设到后期的推广销售等环节,绿城都将全程参与,全力保障产品的质量,“这种代建模式,其实是房地产行业细分的一种趋势,投资商和开发商完全分开,绿城就相当于开发商的角色,而翠屏则是投资商。”

这番描述似乎很美好。但记者了解到,与绿城合作的第一批两个项目确定之后,翠屏方曾放出消息,第二批合作的奥斯伯恩的四期五期和江宁的翠屏国际金融中心(原翠屏水晶蓝湾)也已经初定。由于翠屏国际金融中心的规划已经通过政府部门审批,因此在规划上还维持原有规划,绿城入主后将在产品细节上作微调,因此原定于5月的开盘时间将后延。“从空地就由绿城介入的项目固然可以理解为是绿城代建,但对于规划已经出来的项目,绿城难道还真有回天术?这不是贴牌又是什么?”有业内人士质疑。

代建模式推高成本加大销售风险

另有业内人士指出,这样的“代建”模式还直接推高了楼盘的开发成本。因为绿城的要价并不低。据了解,绿城建设收取费用一般包括派驻团队基本管理费、委托开发管理费和项目业绩奖励。其中,委托开发管理费的收取标准原则为项目总销售额的7%(别墅类项目高于此标准),就翠屏项目而言,收取标准还高过7%。换句话说,代建后的翠屏项目,成本要比原成本高出数倍,但翠屏项目有关人士透露,公司铁了心要提升管理水平和产品品质,因此不惜代价。但绿城也不是什么风险都不用承担,一旦达不到销售任务,其收益也会受损。因此绿城方必定会对项目高度把关。

不过,项目的建设、把关都由绿城负责,势必导致翠屏对绿城的高度依赖,一旦合作结束,翠屏就能立马成功转型,走上高端产品开发路线独自发展吗?在楼市竞争加剧的形势下,开发商想偷师学艺、提高开发水平固然是正常之举,但不从产品定位、结构等根本问题上调整,而来转作高端项目,再次提高成本,实际上也是一次冒险。快报记者 周映余

»情报站

中国房地产发展趋势高峰论坛在黄山举行 养生别墅滢澜香颂获业内认可

3月26日,中国房地产发展趋势高峰论坛暨滢澜香颂价值发现论坛在安徽黄山举行,来自全国地产经理人联盟的多位专家纵论地产走势,专家普遍看好旅游城市养生类物业的发展前景,并对纯别墅项目滢澜香颂给出高度评价。

除对宏观趋势进行探讨外,黄山市作为国际旅游城市的发展机遇也是本次论坛的一大焦点。专家认为,黄山具备三大竞争优势:首先,黄山属于三四线城市,不受限购,且价格相对合理。以黄山首席纯别墅项目滢澜香颂为例,占地面积达480㎡的独栋别墅总价仅330万元;其次,黄山属于国际旅游城市,拥有大量外来人口,度假物业、租赁物业市场需求较为强烈;再者,黄山自然资源丰富,居住环境优越,具有开发高端养生物业的先天气势。

据了解,目前黄山养生别墅市场火热。以滢澜香颂项目为例,据

其开发商黄山宇仁房地产开发集团总经理王忠介绍,滢澜香颂24席别墅目前已签约3套,另有6套被预订,主要客户来自北京、铜陵、芜湖等地,上海、南京、杭州也有大量客户前来咨询。

滢澜香颂位于黄山风景区,距离黄山北大门、南大门仅10分钟车程。项目拥有独栋别墅、排屋、叠加别墅、养生度假酒店和9洞高尔夫推杆果岭。是集居住、度假、养生、保健、沟通、旅游、文化等综合功能于一体的半山纯别墅养生社区。 见习记者 肖文武



滢澜香颂效果图

骋望骊都 何止恒温恒湿恒氧

3月26日下午2点,在河西金陵会议中心扬子厅举办的“骋望骊都何止恒温恒湿恒氧”全面解决传统科技型住宅难题,让来自各界购房者惊叹不已。据悉,骋望骊都目前正在招募VIP会员,VIP会员可享受劲爆超值系列优惠。

当日,骋望地产相关负责人以及曼特门业、迅达电梯、极水泳池设备、阿鲁克门窗、德国爱层遮阳帘等一批曾服务上海汤臣一品、北京星河湾的大师级品牌合作商齐聚一堂,围绕有机大宅的方方面面为VIP客户做项目解密。

骋望骊都有着“南京首批可再生能源建筑应用城市重点示范项目”称号,同时又是南京第一家荣获住建部绿色三星最高认证项目,智慧融合了方山山水、湿地、科技、建筑与地铁、高尔夫、华润shopping mall等城市配套,成为科技住宅之后掀起有机生活的倡导者。

综合各行业专家的解析,在场嘉宾兴奋不已:“骋望骊都的科技型住宅再宜居不过。”因为骋望骊都:

①采用7重幕墙系统,并且采用高于传统科技住宅标准的

6mmLow-E玻璃+12A+6mm透明玻璃隔热断桥铝合金窗,高强度阻隔有害光线和辐射。

②特设60%以上效率全热回收独立新风置换系统,全天候多级净化室内空气,同时实现随个人体质自行调节温湿度。

③整个建筑物的地下约有1400只器具,保证所有用户的供冷、采暖、送热水。

④骋望骊都选用3毫米毛细管顶棚辐射,节省层高10厘米,温和运行避免了传统空调温控不舒适。

⑤骋望骊都拥有1500㎡室内恒温游泳馆,它由会所屋顶的太阳能集热器配合燃气壁挂炉提供供暖和热水,实现恒温恒湿控湿的最高建设标准。



骋望骊都解析会现场

去鹭港寻一席放归心灵的独栋

一处白鹭留恋的院落,一席心灵放归的独栋。鹭港,在白鹭栖息的纯粹土地上,460栋纯独栋别墅临水布局,悉心打造属于城市中坚人群的心灵庄园,为这座城市的多数人实现潜心已久的别墅居住梦想。

深入自然,而非远离城市。鹭港,隶属南京半小时都市圈内,临104国道,北接纬九路,距长江大桥仅15公里、纬七路过江隧道18公里、新街口25公里。区内综合交通道路构成通达便捷的交通网络,15分钟即可实现城市与自然的轻松切换,城市资源俯首尽揽。

在鹭港,南加州、托斯卡纳、地中海、传教士四种外立面风格,透露出一种舒适的格调与品位。纯独栋的率性姿态,方能透析别墅的精准诉求,轩阔敞朗的私密空间内,充分包容主人的私密性。

而读懂鹭港,要从了解自然醇

美的生活环境开始。500亩原生坡地,敦厚质朴,呈现出独树一帜的别墅境地。小区内有着40000平米天然河流,蜿蜒曲折,环绕整个别墅住宅区,演绎出真实可触的自然美学。别墅布局伫立而上,依山而居共同见证这方厚重与淡泊相融共生的别墅生活场。鹭港还有着非常高的附加值,户户赠送150平方米到1128平方米的超大独立花园。



鹭港独栋别墅效果图