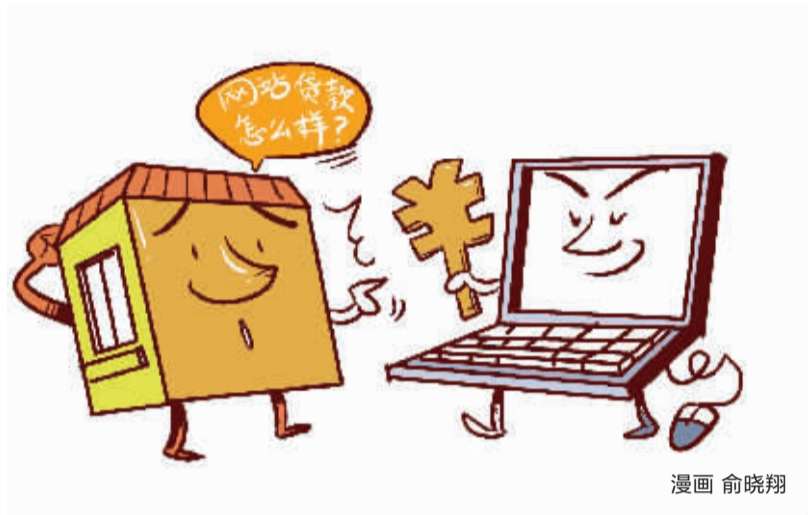


首付不够，网站能否来凑？

业界建议慎重选择电商贷款服务

“针对年底贷款难，双十一前后，两家房地产网站推出了自己的金融产品。“我比较倾向于买三房，但是首付太高，我们全家凑在一起，仅仅够买两房。”正准备出手买房的购房者小潘很无奈。听说两家网站都可以申请首付，如搜房网推出了零抵押的“家天下消费贷”，最高可贷50万元，而新浪乐居则推出了房产抵押贷款“乐居贷”，也可用于买房首付。“到底是不是有这么好，替我们购房者来凑首付？”

现代快报记者 周彤



漫画 俞晓翔

现象 | 两家房地产网站同时推贷款服务

今年双十一当日，搜房网首款针对搜房卡会员定制的“家天下消费贷”开始接受在线申请。“据说是购房、家装、买车，甚至旅游，都可以申请这个贷款。”小潘很心动，“而且不需要抵押，最高可以贷款50万元。我本来纠结选两房还是三房，如果这种贷款能申请下来，三房的首付就够了。但有些担心，真的有宣传的这么好吗？”

他告诉记者：“这个消费贷款对于我们购房者来说，条件真不算高。”小潘说，只要是搜房会员，同时在搜房网合作电商的楼盘购房，就可以向搜房网提出申请。不过据说并非网站本身对贷款者进行审核，而是由其合作银行进行，“不过，贷款额度不超过购买物总价值的50%，且额度上限为50万，同时要求贷款人购买实际支付额不得低于贷款额的50%。”以一套房首付为75万元的房子为例，购房者自己最少需要支付

25万元，可以向搜房网申请贷款最高额度50万元。

同时，目前“家天下消费贷”只能提供6个月到3年的中短期贷款，利率也根据贷款时间的长短而有所变化。“6个月内的贷款利率是基准利率5.6%，1年内是基准利率的1.1倍，2年内是基准利率的1.2倍，3年是基准的1.3倍。”该网站负责人表示。

无独有偶，新浪乐居也于11月12日宣布积极推动“乐居贷”，并将于12月1日正式推出。“乐居贷要求有房进行抵押后，才能申请。”小潘对乐居贷也进行了详细的了解，就是用自己的房子，向合作银行申请贷款，合作银行可给予抵押房屋价值70%的基础额度，而且根据购房者的具体情况再给予抵押房屋价值20%的附加贷款，贷款期限最长可达30年。同样，这笔贷款也可以用于买房、买车、装修等需求。

比对 | 一个短期应急，一个新瓶装旧酒

尽管这两种贷款都可以用来做购房款的首付，但是这两种贷款有很大的区别，“搜房‘消费贷’来自于搜房网，银行只是进行审核；而乐居‘乐居贷’的钱则是来自于银行。而且搜房网的贷款是不需要抵押的，乐居贷需要房产作为抵押，更适合改善型购房者。”有知情人透露，目前搜房网已经与一家楼盘合作，也已经有购房者进行申请，只是贷款需要在15个工作日后才能发放。新浪乐居则已经和6家楼盘进行谈判，但是正式推出还得到12月1日。

“搜房网的‘消费贷’应该是委托贷款，即网站与银行合作，通过银行的把控，降低风险。”有银行业人士点评说，但贷款期限较短（最长三年），只能解购房者的燃眉之急。乐居贷则比较常规的业务，各银行都有类似产品。因为随着还款时间的增加，房屋所剩贷款越来越少，例如价值100万的房子，贷款50万元，还了几年之后还剩30万的贷款。那么房子价值的70万元就可以进行再抵押。只是这种抵押的标准各家银行都不一样，乐居贷可能进行了简化。

分析 | 买卖双方都点赞，业界建议量力而行

这两种贷款的推出，得到了不少开发商的认可。某房企销售负责人表示：“我们很乐于进行此类合作，毕竟以前开发商想加快卖房也有过替购房者垫首付款，而这两种产品实际上是购房者自己通过网站找到了筹集首付款的方式，减轻了开发商的负担。”

作为房产行业的下游产业，不少房地产网站有着比较充足的现金流。南京林业大学人文社会科学学院社会工作系主任孟祥远举例，某上市房地产网站有着两三亿元的现金流，他们没有在建工程抵押，除了办公和人员支出外，没有太多的成本，“现在将现金流用于发放贷款，对于网站自身来说，也是提高了资金利用率，同时也为楼盘提供了增值服务。”

同时，年底银行信贷进一步紧缩，不少楼盘面临着因首付不够而流

失客户的问题。因此，这两个网站的举措，不管对于开发商还是购房者来说，都是有市场的。有些楼盘，在购房者资金困难时，往往会同意购房者首付分期付款（一般是3-6个月）。现在房产网站替购房者垫付了这笔首付，对于销售肯定是有促进作用的。

但由于资金自身的原因，资金量不会太大，因此市场上占的比例也不会特别高。

不过，这两种方式都存在一个问题，即对购房者的收入要求较高，有业内人士表示，既要还房贷，同时还要还首付款，对购房者来说是一笔不小的负担，“一旦房价下跌，这些购房者甚至会资不抵债，导致断供。这些情况曾经在广州、深圳、温州等地上演。”因此，购房者面对此类贷款的诱惑时需要冷静，要根据自己的实际情况量力而行。

置业汇

富力二十年，合院别墅献礼金陵

继6月份城东楼盘富力十号首次推出精装洋房获得热销后，近期富力十号酝酿已久的合院别墅对外公开。作为麒麟科创园区域的第一个别墅产品，富力十号合院备受关注。南京富力十号，以北京富力十号为模板，糅合南京本土建筑和居住特色，将最顶尖、最高端的住宅呈现出来。富力地产南京公司营销总监田凯表示：“富力十号合院占据城市中重要位置，与新街口仅相距10公里，交通上的便利打破了原本别墅‘5+2’的概念，成为真正的第一居所。”

纵观富力十号合院别墅产品的设计风格，区域价值与构思理念都彰显了浓

郁的中国风。据北京市建筑设计研究院副总建筑师、“亚洲建协荣誉奖”获得者首席设计师王戈先生介绍，富力合院的产品在讲求别墅一贯形式的同时，又试图打破现代社会冷漠的人际关系，希望邻里建立起良好亲密的联系。另一方面，富力十号合院别墅七户成一院，而每家每户又都有独立的门庭和私人院落，空闲的时间可以在一起闲话家常，而多数时候，你生活在自己的别院里，宁静安逸。这也是合院别墅对个体私密性要求的尊重。”

田凯向记者透露，合院的单价将会在32000元/㎡，一套280多平米的别墅，

总价在千万元上下。

据悉，富力十号位居城东山湖环绕之地，湿地公园左右相邻，更有“湖心岛”公园的美景相伴左右。与340万㎡中央公园一街之隔，600年运河尽显婉约风情；毗邻繁华CBD，地处规划中地铁8号线、17号线双线交会位置；年底即将通车的有轨电车1号线、2号线贯通左右；77万㎡富力广场，将建设成大型CityMall的多元化商业；国际双语学校、国际三甲医院、白金五星酒店、超5A甲级写字楼将先后落成。庞大的周边设施体系已然吸引了众多客户，超级豪华的绿化景观阵容更是让人赞不绝口。

碧桂园·如山湖城社区文化节开幕

11月17日，碧桂园·如山湖城举办的首届社区文化艺术节向市民展示了社区浓郁的文化氛围。

碧桂园·如山湖城是一个度假别墅项目，这里的山水艺术气息浓厚，所以业主当中就有很多艺术家、退休教授等，有的擅长书法、有的擅长歌舞、有的擅长文学，他们在各个领域都有着极高的造诣。

正是在业主们的推动下，本次社区文化艺术节才得以顺利开展。本次社区文化艺术节，碧桂园·如山湖城联合多方面资源，举办了包含摄影类、书法类、健身类等多种大型活动，让南京市民切身感受到在碧桂园·如山湖城的幸福生活。

据悉，碧桂园·如山湖城目前正在进行优惠促销，127-254㎡的别墅比平时便宜几十万，80万左右就可以买下一栋别墅，而紧邻如山湖、占据最好位置的全新公寓组“月伴湾”也已火热问世，原价三四十万的湖景公寓现全部一口价28万/套，在自家阳台就可以观赏到180度的湖景。

碧桂园欢乐城招商推介会今日开幕

“2013中国儿童商业地产发展高峰论坛暨碧桂园欢乐城招商推介会”将于今天下午在句容碧桂园凤凰城酒店盛大举行，届时“中国儿童体验第一MALL”碧桂园·欢乐城的全球招商也将正式启动。

据悉，该项目总面积为16万㎡，碧桂园斥资超亿元于欢乐城内打造超46000㎡全国最大室内亲子探索乐园——希乐城。希乐城涵盖“哈尼小城”亲子乐园、希乐城少儿职业探索乐园及DIY梦工厂等

多个炫丽梦幻板块，充分融合青少年职业体验概念、亲子寓教于乐、全景测评体系。此外，精品餐饮、生活娱乐、教育亲子、休闲旅游等业态相互组合，全方位满足客户的游乐休闲需求。

目前，主力商家除自营的46000㎡希乐城外，包括7000㎡的华联超市、超7000㎡乐田D-Max国际影城、达8000㎡喜尚汇美食广场、近6000㎡的玩美电玩及量贩式KTV等已签约入驻。



据悉，碧桂园欢乐城作为碧桂园试水商业地产的首个项目，本次招商将主要面向品质童装、童鞋、玩具、图书文具、婴幼儿百货、婴幼儿食品、儿童主题餐饮、特色餐饮、大型餐饮休闲娱乐等业态。