

悬念 | 第四季

房贷利率上调 “逼”楼盘再降价？

房贷利率上调再次触动了市场的敏感神经,买房难了,卖房就更难了。一些本已被当下楼盘折扣力度所吸引的置业者,重回观望行列。

地产评论员 王嘉辰

银行上调利率

在宝山大场一个均价 2 万元以下的热销公寓项目,笔者遇到了一位被房贷“逼”退的看房者,“房源挺对心思,本打算买的,贷 70 万左右,但现在利率一涨,还款太累了。那不如再等等,房价应该还能降。只可惜,到时候这儿的房子可能已经卖光了”。

笔者电话咨询了上海多家银行后发现,截至 10 月 24 日,除建行外,招商银行、中国银行等也已上调房贷首付利率。工商银行、交通银行、农业银行虽“按兵未动”,但并未否认近期有上调的可能。

易居大上海事业总部执行总经理孙华良告诉笔者:“建行首套房贷利率上调的行为很可能引起大幅度跟风,一些资金链相对较紧,依靠房贷生存的中小型银行,上调幅度可能更大。

刚需首当其冲

根据建行的利率调整幅度,笔者粗算了一笔账:如果某购房者首套房贷款 100 万元,分 20 年还清,按目前 7.40% 的利率,总共还款约需 192 万元,月均约 8000 元;与上调前 7.05% 的利率相比,每月要多还款 211.87 元,贷款 20 年累计要多付利息 50847.88 元。

孙华良认为:“首套房购房者大部分为刚需客,他们对于价格很敏感,也对贷款的利率调动比较在意。而此次利率上涨的行为,必然会直接对其造成伤害。”

上海德佑地产研究主任陆骑麟也表示:“银行上调首套房贷款利率,或许对于银行的收益和放贷控制十分有益,但事实上,首套房贷涉及的基本上是自住性的合理需求。而对‘刚需’客户造成伤害,是背离调控本意的。”

坐等房企让步

但很多开发商对“房贷利率上调抑制刚需购房”的说法并不表示认同,有开发商称,目前楼盘打折降价十几万已很普遍,房贷上调多出的几万块钱并不会对购买力产生实质的影响。

而据笔者了解,关注房贷利率上调的置业者,并不仅仅在算小账,大部分人都期望利率上调的市场信号,可以逼迫房企在楼盘价格上作出更深层次的让步。

对此,业内人士分析:“现在大幅度降价的项目卖得比较火,一些没有降价的开发商很可能也会跟风,到时候降价项目的选择面也会越来越广。但是,基于拿地成本等因素,现在房企的利润已摊得比较薄,虽然降价阵容扩充,但整体降价幅度继续下探的阻力也越来越大。”

需求旺盛,意向客户集体看好

海尚·财富街区全景商铺受追捧

新政之后,一纸限购令让商业地产逐渐红火起来。近日即将公开的全景临街旺铺“海尚·财富街区”,则进一步佐证了这一事实。上周六,位于长江南路的海尚·财富街区的售楼处内,海尚“财富之旅”VIP 贵宾专场活动启动,挤满了众多对商铺情有独钟的投资者。

新政下商业投资再度旺盛

理性的市场下,购房者的理性需求则尤为突出,对于品质的要求也更为挑剔。基于这种环境,海尚·财富街区之所以还能频受追捧,究其原因,给予购房者信心的,除了区域的热度及前景外,更重要的是海尚·财富街区商铺的品质。

“目前市中心的商铺价格都不低,门槛较高,而像海尚·财富街区这样,位于新兴的发展区域,即毗邻虹



活动中间,开发商安排了精彩的现场表演和抽奖活动。

道不愁客源。同时,又有开发商品牌的保驾护航。这样的优质商铺理所应当要来抢。”一位上海本地的投资者李先生告诉笔者,最近市场的调控,让他一直找不到好的投资渠道,而目前商业地产,尤其是商铺不受政策的约束,使他重新看到了投资机会。

稀缺商铺逆势受追捧

据悉,海尚·财富街区亮相以来,就受到了众多投资置业者的关

注。现场有不少投资者在参观完周边区域和售楼处样板间后,兴奋地的表示,他们对这个项目信心满满,很看好这个产品的未来。

通过售楼处销售人员的介绍,笔者了解到,这些商铺主力面积从 25 平方米起,底层商铺层高为 5.5 米,不仅能享受双层的财富空间,也降低了投资门槛,贴合客户的不同需求。同时,该商铺还拥有良好的交通条件,拥有轨交 3 号线长江南路站和规划中轨道 18 号线通南路站两条快捷交通线。

此外,因为紧邻大型的交通枢纽,中环线、逸仙高架、长江西路跨江隧道等。周边还依托大型高端社区上海·三湘海尚,辐射多个高端住宅板块,带了百万人流,强大的消费潜力将为海尚·财富街区奠定未来腾飞的基础。(罗婕)

绿城“理想启航”活动走进高校

近日,绿城集团“理想启航”2012 校园招聘同济大学宣讲会在同济大学举行,数百莘莘学子云集。如此大规模的校园巡回宣讲在绿城集团乃是首次。

据了解,本次校园招聘宣讲活动计划从 10 月 17 日开始,至 11 月 7 日结束。宣讲院校涉及 11 座城市的 12 所重点院校:包括清华大学、浙江大学、浙江工商大学、哈尔滨工业大学、同济大学、东北大学、南京大学、山东大学、西安交通大学、华中科技大学、四川大学、华南理工大学,并辐射覆盖全国约

65 所院校进行全方位宣传。

此次招聘共招收 200 名优秀大学生应届毕业生,岗位涵盖营销、工程、造价采购、建筑设计、景观设计、财会、行政、人力资源、精装修设计、运营、智能化管理、园区与客户服务等 12 大地产核心从业领域共计 29 种岗位,为毕业生提供浙江、上海、山东、江苏等众多工作地点。

上海为中国经济重心,自然也是绿城投资发展的重点,据悉,绿城在上海的地产项目均定位高端,产品类型涵盖高端别墅(绿城玫瑰

园别墅)、高端精装修公寓(绿城黄浦湾、绿城上海玉兰花园)、以及分别位于长宁和长风商务区的大型城市综合体和商办项目。

专注高端房产开发的绿城集团同时注重“以人为本”,注重员工的培养和激励,致力于成为优秀人才实现自身价值的平台,针对此次的“校招”,绿城集团量身设计了为期一年的名为“柠檬计划”的培训项目,职场新人们将可通过岗前带薪实习、集中培训、在岗学习等职业化、专业化训练项目迅速成为新职场人、新绿城人。(沈媛)

认购当天享受 10 万抵 20 万优惠

中环名品公馆推 7 种户型

10 月 22 日,位于古浪路 188 号的中环名品公馆公开认购,现场聚集了众多前来选房的客户。作为百万方气质城邦的首期住宅产品,中环名品公馆自样板房开放便深受市场期待。

认购当天享受更多优惠

中环名品公馆位于普陀区古浪路真大路口,恰处中环高架与沪嘉高速的节点上,既能便捷通达黄浦、静安、长宁、浦东等中心城区,也能轻松沟通长三角 1 小时都市交通圈;随着真如副中心的启动,和记黄埔等知名企业也纷纷加入到区域建设的进程中来。

据了解,中环名品公馆认购期间推出了两重购房大礼,第一重礼:认购当天购房客户享有折扣优惠;价第二重礼:认购当天,所有购房客户还可享受 10 万抵 20 万的优惠。

中环名品公馆的真诚回馈,使市民们体验到实实在在的优惠。而中环名品公馆以提升城市中心人居品质为住宅理念,深受市民欢迎,高端的品质,未来齐全的生活配套,高附赠

空间,超高性价比成为会算账的市民选择中环名品公馆的主要原因。

中环百万方大盘配套

据案场经理介绍,“中环名品公馆作为中环百万方大盘“智富·名品城”一期住宅项目,从 09 年动工就备受关注,目前上海市外环以内土地资源的稀缺,很多开发企业拿地都是在外环以外了,所以中环边上的房子变得更加珍贵,中环名品公馆拥有核心地段+高端品质+超大附赠空间三大要素,成为市民青睐的重要原因。”

据悉,此次认购,中环名品公馆推出多达七种户型。最小 85 平方米的两房、更有 139 平方米的豪华 3+2 房。据悉,为了提升入住客群的生活品质,此次推出的房型均是精心打造,传承了新古典主义装修风格的精髓。

中环名品公馆以“产业驱动型的城市综合体”为建造理念,打造城市中心高价值社区,正是由于他们的高品质、高价值,才将成为上海中环高档社区的标志。(陆晓松)

新鸿基打造金鸡湖畔大宅

“湖滨四季”销售中心揭幕,一期推售在即

由新鸿基地产(新地)精心策划,位于苏州金鸡湖畔的一线临湖别墅发展项目“湖滨四季”,第一期即将瞩目登场。

临湖大宅演绎缤纷四季

“湖滨四季”北面直接与湖水相连,是欣赏一线湖景的绝佳位置。作为区内唯一的临湖别墅发展项目,“湖滨四季”的建筑密度低于 30%,绿化率高于 60%。

“湖滨四季”首期提供 131 座别墅,首批推出的 52 座别墅,面积由约 275 平方米至 800 平方米,配备私家花园最大面积超过 1,100 平方米,极致呈献写意生活环境。

“湖滨四季”在园林配置同样倾注匠心,所有绿化带均配合大自然,顾全生长习性,无论是春暖秋凉,炎夏寒冬,这里的园艺都能淋漓呈现最鲜明的时令景色。

顶级质素成就尊尚生活

物业以全石材铺设外墙,采用中空空间设计并大量配置大幅落地

玻璃门窗,不仅令室内采光度大大增强,更将窗外迷人的四季景致延伸屋内。而贴近中心湖的“湖滨四季”会所,也将充分演绎顶级府邸的尊尚品味。会所面积逾 4,000 平方米,各种设施一应俱全,包括宴会厅、室内及室外游泳池、健身房、瑜伽室、儿童活动室、桌球房、棋牌室及咖啡厅,将与项目首期同时落成。

“湖滨四季”的物业管理将任用启胜为物业管理公司。全面照顾住户的每项生活所需,提供世界级酒店服务,成就无比尊尚的居住体验。

极致环境成就至高居住理想

“湖滨四季”位于苏州工业园区金鸡湖南岸金鸡湖大道 888 号,拥有卓越配套设施。项目附近商业配套包括李公堤、月光码头、湖滨新天地时代广场,文化休闲配套有科文中心、摩天轮公园、27 洞金鸡湖高尔夫球场。教育配套有威斯頓双语幼稚园、九年制金鸡湖学校、独墅湖高教区、新加坡国际学校、德威英国国际学校。(郑熾)



看房召集

看房热线 4006358880 转 1

宝山万达广场 | 总价 150 万

目前在推 2 号楼产品,主力面积为 100-160 平方米。

保利茉莉公馆 | 70-131 平方米精装公寓

现推面积为 70-131 平米精装公寓,140-310 平米意式别墅

集合地点:威海路 755 号文新报业大厦门口(近陕西北路)

集合时间:2011.10.30(本周日)上午 09:15

远洋 7 号

有地铁的湖
有超市的家

集合地点:博物馆东停车场(武胜路近 145 路公交终点站)

集合时间:10 月 29 日-30 日上午 09:30 下午 13:30 发车

联系电话:36507007 凭报纸上车有好礼

本周看房,《新民楼市》特派观察员一同前往售楼现场。