

均价8千秒变4千 这笔账要怎么算？

仲恺某项目现8年免息政策 一套房最少省10万

house.xizi.com 2014-09-25 11:08 西子房产 作者：刘文静

受季节因素、银行信贷紧缩等诸多因素影响，全国商品住宅成交市场一直比较冷淡。随着楼市竞争的日益加剧，开发商促销手段也不断推陈出新，如“零首付”、“垫首付”等层出不穷。

日前，地处潼侨镇中心地段有潼侨“城市地标”之称的悠山美地花园推出“8年免息”青年置业计划。开发商称，购房者只需要先交四成首付，剩下的六成余款便可直接向开发商申请8年免息贷款，直接降低了购房门槛。

近日，小编前往悠山美地了解详情。该项目的负责人张女士向小编解释，所谓“8年免息”置业计划，主要是针对目前银行贷款难所推出的优惠购房福利。“我们公司直接为购房者实行贷款免息，但也会对购房者的还款能力进行严格审核”，张女士表示，“购房者可以选择通过银行贷款，但多半更愿意选择8年免息，因为后者要实惠很多”。

	银行供款月供系数表：		银行基准利率：6.55				面积	76.77 平方米
	基准	上浮5%	上浮10%	上浮15%	上浮20%			
5年	195.1934	196.6936	198.2008	199.7149	201.2359			
8年	134.109	135.728	137.360	139.002	140.656			
10年	113.8025	115.4781	117.1678	118.8715	120.5891			
15年	87.3858	89.1994	91.0328	92.8860	94.7587			
20年	74.8520	76.7963	78.7652	80.7582	82.7748			
25年	67.8335	69.8984	71.9910	74.1106	76.2565			
30年	63.5360	65.7096	67.9127	70.1441	72.4029			
例：按77平方米雍雅装修	633,000	元（总价为例）	均价：	8,245	平方米			
首期款	40%	253,200	元（首期款）					
余款	60%	379,800	元（余款）					
悠山美地花园提供余款分期付款		8年免息每月供款	3,956	元/月	仅供本金			
在银行做按揭业务供楼		按8年银行基准供款	5,093	元/月	银行利息+本金			
8年供款在银行产生的利息：	109,171	元						
房价总价减掉银行利息：	523,829	元	6,823	元/平方米	（最终雍雅装修的均价）			
**如果雍雅的装修标准按2000元/平方米计算，此房毛坯价为：			4,823	元/平方米	（毛坯价）			

算账：一套房最少省10万

张女士和小编算了一笔帐。以面积76.77平米的洋房为例，总价633000元，首付253200元，剩下的379800元如果以8年免息每月供款需3956元/月，而按8年银行基准供款每月需5093元/月。8年供款在银行产生的利息是109.171元，即8年免息贷款一套房最少可以节省10万元。

按照目前洋房8245元/平价格算，减去银行利息部分，实际均价只有6823元/平，再除去精装修2000元/平的标准费用，此房的实际毛坯价格为4823元/平。张女士说：“这与周边的楼盘相比起来都是非常具有竞争力的”。

业内人士提醒，“免息”对手头资金不足的刚需族是一个很大诱惑。免息虽好，但购房者和开发商都需要注意一些潜在的风险。购房者需要考察销售楼盘的五证是否齐全，以免日后办理产权埋下隐患。其次，开发商需要衡量好购房者还款能力，并要有完善的机制明确如果购房者逾期未付款，还需承担相应的违约责任。

业内人士称：“免息贷款实际上是开发商提前为购房者垫付了楼款，这对开发商的资金要求和实力背景要求很高”。

零借贷地产项目 开发商系香港血统公司

据了解，悠山美地花园由诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司全实资发展的项目，是市场罕见的零借贷地产项目。在售产品有联排别墅及高层洋房，联排别墅面积220-260平米，带雍雅系列装修均价1.8-2万/平；洋房户型为76-123平2-4房、140平4房及180平5房复式，带雍雅系列装修均价8500元/平。悠山美地花园全部物业含港式雍雅系列装修，携包入房方便省时。此外，开发商更自资为客户提供十年及十二年的分期付款计划。

而诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司是诺楠国际的子公司。张女士介绍说：“诺楠国际于2003年在香港成立，主要从事物业投资、房地产开发、财务管理、项目融资、物业分期等业务。香港诺楠国际有限公司希望凭借多年的国际化管理经验，透过悠山美地项目将国际级物业标准、物业管理及财务分期等全新概念带入内地房地产市场，为中国房地产带来更多元化的新未来”。据了解，子公司诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司在仲恺高新区中心地带还持有六块商住用地，将会陆续建设楼高三十层的诺楠国际商业中心（包括大型商场、服务式公寓、写字楼）、DMSP（惠州）国际学校等。