

# 悠山美地花园推出8年免息供楼 总价至少省10万元!

搜房网 2014-09-24 18:20

临近国庆，各大楼盘也开始了下半年的营销冲刺计划，“全款98折，按揭99折”、“会员3千抵3万”你是否觉得不过瘾？还在继续观望等待更大的优惠折扣？近日，惠州部分楼盘也推出买房1-3年的“免息分期付款”优惠，不过悠山美地花园高达8年免息供楼活动，其大手笔程度更是罕见。有购房者惊呼，这次真的让利优惠幅度好大，与直接降低总房款旗鼓相当！

与目前市场上还款期限短、房款总价加上利息再分期的付款方式相比，免息分期付款的确给购房者减了负。不过，在购房者高兴之余，能否真有实际优惠？

	银行供款月供系数表:		银行基准利率: 6.55			
	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	面积 76.77 平方米
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, 此房毛还价为:			4,823	元/平方米(毛还价)		

悠山美地花园77平米价格表

## 总价省10万

以悠山美地花园21栋6楼的77平米的两房为例，原总价为633000元，4成首期房款为253200元，即贷款总额为379800元，若购房者向银行按揭，每月需还款5093元；而享受开发商推出的8年免息优惠后，购房者每月仅需还款3956元，购房者每个月还款降低的同时；相较于银行按揭业务，也为购房者省下了10万余元总房款。

## 实际单价仅4字头？

悠山美地花园提供的8年免息，购房者是不是真的享受到优惠了呢？意向购买77平米的仲恺企业主管的李先生则给出了答案：他原本计划全款购房，但做生意这一工作性质决定了资金周转的波动性，因此想寻找能够分期付款的楼盘。在惠州，分期付款的楼盘并不多，在仲恺更是罕见，在发现悠山美地花园这一优惠时，他确实倍感惊喜。他表示，若是在银行按揭，8年内的利息高达10余万，而在悠山美地8年免息，实际算下来的单价仅6000多，此外这个还是雍雅装修价格，按楼盘给出的装修标准2000元/平米，毛还价为4823元/平米，确实挺划算的。

据悉，悠山美地花园推出“8年免息供楼，青年置业助力计划”，旗下所有户型，6成的房款都可以免息分期付款。无论是否为首次置业，购房者都可以选择首付4成，剩下的6成房款在8年内免息分期付清，不需要向银行贷款，更不需要支付任何利息，直接降低了购房者入市门槛。

## 垫付房款充当银行角色

有业内人士分析，为购房者垫付房款是一种很有针对性的优惠措施，由于近年来银行贷款紧缩，不少购房者购房置业之路逾显艰难。而全款对于大多数青年购房者，尤其是众多80后的初次置业者来说，几乎是不可能的事情。但是，如果开发商部分替代了银行贷款这一的角色，则有助于这类购房者提前置业。不过也有专家表示，“免息分期付款，实际上是开发商垫付楼款的，只有实力超强的开发商才能做到的”。况且，现在所推出的分期付款与之前的方式有一定区别，针对的不仅是首付分期，而且是全楼款分期，这对于购房者而言更具吸引力。



悠山美地花园124平米样板间客厅

据悉，悠山美地花园位于规划的新区政府行政及商业中心旁，毗邻潼侨中心公园，周边配套齐全。发展商为诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司，项目规划有4期产品，进驻港式幼儿园、商业和泳池等配套。现在售的是别墅和21、22、23栋76-124平米的高层雍雅装修洋房，购房享受97折，提供分期付款，8年免息供楼，8年内只供本金的优惠。以后小区会有业主专线车，路线为：悠山美地花园—深圳双龙地铁线；悠山美地花园—陈江(轻轨站和汽车站)；悠山美地花园—惠州市区(后续开通)。据销售介绍，项目到深圳只需30分钟，到东莞需要40分钟。项目一期的洋房户户朝南，户型的空间利用率高，可以满足刚需和改善型住户需求。

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。子公司诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司的主要业务是国内房地产开发，现正于惠州市发展悠山美地项目，总投资额达10亿元人民币。另外，在仲恺高新区中心地带持有六块商住用地，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。