

## 零首付、低首付、无抵押贷款风靡楼市,哪个更靠谱 “垫资减负”购房风险调查



毕业三年的小于近期准备入手一套两室的住宅,“保利中央公园和金地湖城艺境都说先交定金或者一成首付就能定房,规定期限内交齐首付即可办理按揭。我在外地的同学还有交一半首付、开发商垫一半首付买房的。徐州一个同学则说徐州万科城能无抵押贷款用来买房。这些买房方案真的靠谱吗?”面对开发商花样百出的垫资减负方案,小于希望记者能帮他把关。

实习生 赵雪  
现代快报记者 杜磊

### 三类“垫资减负”各有玄机

最近,记者对楼市上现有的垫资方案进行了调查,大致可归纳为三类:第一类是分期付款。购房者先缴纳定金或部分首付款,在约定时间内补齐剩余首付款,随后进入银行按揭流程。在南京最为典型的是保利中央公园,这实际上是一种免息的分期首付。购房者交5万定金,今年年底前交一半首付,明年3月底前补齐剩余首付后,即可进入银行贷款流程。

第二类是开发商垫付。即买房人先交一部分首付,剩余部分由开发商垫付,直接进入银行按揭流程。其后

购房者在约定时间内将开发商垫付的部分还上即可。据了解,前两年城市之光国际公寓就曾推出“创业安家援助基金”,赞助买房人10万元首付款,其中5万在房屋交付前归还,剩余5万10年内还清。

第三类是无抵押贷款。此类目前南京市场上尚未出现,但在上海和徐州等城市已初步试水。本月中旬,徐州万科城推出“天下贷”,搜房为购房会员提供最高30万无抵押消费贷款,可用于购房、家居、装修等,贷款需在一年内还清,年利率5.6%。

### 记者体验

#### 无息分期能赚钱,低息贷款还不如刷信用卡

针对分期首付和无抵押贷款的购房方式,记者分别以买房人身份致电售楼处进行了亲身体验。

“以70㎡最小户型为例,首付大概36万,交5万就可以定房,剩余的首付款最长有9个月的资金筹备期。”保利中央公园的置业顾问介绍。也就是说,对比常规集齐首付才能买房,记者可以有31万的钱用来做理财。而按照招商银行一位客户经理的说法,按照目前5.6%的收益来算,31万9个月内可以收入1.3万多元。

随后,记者致电徐州万科城售楼处,置业顾问为

记者算了一笔账,一套78㎡的房子约50万,若手中有30万,可以用“天下贷”贷款20万,一年内将全部付清,房款+利息要51.12万元。而不使用“天下贷”可享受全款94折优惠,上述房子折后只要47万。记者在光大银行信用卡网站了解到,若使用信用卡刷卡,分12期还款,银行一次性收取手续费7.8%。已有现金30万,再信用卡分期17万,利息共计1.326万元。一套房子算下来,只需要48.326万元,比天下贷项目省下2.7万余元。

(下转B28版)

## 联合国、爱马仕上阵,造南京“天花板” 长江路新盘低调公开 长江会开盘价230万起惹关注

南京首个曼哈顿国际公寓,50套房源首开在即

在当前观望情绪较浓的楼市中,区域竞品楼盘间“你争我抢”,区域板块间的价格关系也发生了转变。日前,城中板地纯新盘——长江会传出将于近期上市的消息,首批推出的50套房源,并传出230万起售的低门槛开盘价。

因项目地处新街口而被称为南京楼市“天花板”的长江会,一改“天花板”“天价”等头衔,消息一出可谓一石激起千层浪,不少旨在城中置业的高端购房者意欲出手。

### 南京首个爱马仕样板间亮相 50套会员房230万起售

由于项目地处新街口长江路,曾有业内专家断言,这块地是南京主城核心地段的天花板,南京不会再有比这里更牛的土地。

而如今在南京刚需房源总价逼近200万的情况下,这一“最好地段”的国际公寓,居然喊出230万起,几乎接近一般刚需的购买总价,这到底是否属实?对此,长江会相关负责人表示,首批开盘推出房源,将会采取“会员价”的形式对外销售,但仅限于首批50套房源,开这个价格也希望能够有开门红的资金回笼。

目前,该楼盘售楼处与样板间均已正式对外公开,项目营销负责人介绍:“长江会的样板间可能是南京首个爱马仕主题设计的样板间,与其他楼盘的样板间展示不同,这里并非单纯的奢侈品品牌堆叠来彰显奢华,而是通过足够好的设计、合适的色彩搭配、舒适的空间线条等组成优雅的居住品位,这一点是我们的用心所在,样板间里的很多家饰都是老板亲自到国外定制的,定制周期长达8个月,耐心玩味才是顶级居住享受所在,这也是我们项目希望传达的生活理念。”

### 纽约曼哈顿空降南京新街口 买房即享联合国CLUB会籍

此前就有知情人士爆料,长江会开发商麦哲理公司,是美国一流基金独资,长江会的内外设计都由国外团队打造。因此,长江会的产品营造大多参照纽约曼哈顿高端公寓的建筑理念和服务标准。

据悉,长江会将打造南京首个真正的国际会员制俱乐部。换句话说,长江会不仅是房子,更是一个国际会员组织。此俱乐部享受到的不仅是长江会在南京的会员服务,最重要的是跨入国际的商务交流平台和全球顶级俱乐部的服务平台。

此前有人说长江会的会员可直通联合国,对此长江会

负责人笑称,长江会早在公开售楼处和样板间以前就确定了一些国际资源的合作,其中最关注的顶级会所管理专家CCA和全球中小企业联盟都是长江会以后的授权合作单位。而此前传闻的“联合国关系”指的就是全球中小企业联盟,因为该组织直属联合国。

虽然长江会俱乐部正式运营可能会等到正式入住时候,但是不定期的小型圈层交流活动已经在现场积极开展,豪车珠宝美食,都可在售楼处一一体验。据悉,本周六长江会将与Salsa舞团联袂举办巴西莎莎舞主题社交舞会,届时感兴趣的朋友可以前往,共同感受惬意的午后时光。

### 全球最先进科技系统私享生活 设计均出自国际名师之手

此外,针对南京火炉一样的夏天,长江会还专门定制了玻璃幕墙系统、恒温恒湿纯氧系统、低碳节能系统、智能居住系统等全球顶尖的科技居家系统,保证业主四季如沐春风。据记者了解,为了更好地达到国际水准要求,长江会不惜重金聘请了国外百年品牌房企的御用团队Paul Davis+partners为主创设计。

项目体采用大面积的玻璃幕墙设计,在外看简直是个温室大棚,可是内部舒适完全不同于空调营造出来的凉爽。据置业顾问介绍,长江会玻璃幕墙采用金属质感“6+12A+6”LOW-E玻璃,比常规玻璃更大视角,夏天对紫外线有很好的遮挡效果及降噪功能。结合世界最先进的第三代德国恒温恒湿技术,在炎炎夏日和城市空气污染中,为都市人提供了一个清凉清新的“森林般感受的桃源居所”。据调查,长江会或将是南京首个玻璃幕墙结合恒温恒湿纯氧系统的建筑产品。

除此之外,开发商还表示,长江会后期还将有更多南京“创始”。例如项目的二期规划中,将会有个全新理念的商业综合体降临南京,类似一线城市的K11、APM等创新概念购物广场,会引导南京高端购物客群体验全新的购物理念。

### 动态

长江会50-290㎡ CLUB公寓,总价230万起,即将公开!

目前售楼处、爱马仕精装样板间接受预约参观。

预约请致电:84775588