and和 中国移动 China Mobile 699元=699元话费+4G 5吋·四核手机

“低首付”促销迎合刚需购房者

业内人士提醒,也要充分考虑收入稳定、资金持续投入等因素

本报济宁8月11日讯(记者 康宇) “首付5万起,买90平米小三房”、“首付7万起,甜蜜三居一步到位”……为备战“金九银十”黄金购房季,济宁一些楼盘推出“低首付”吸引购房者。对此,业内人士提醒,“低首付”购房,后期还贷压力大,消费者应考虑资金持续收入。

“首付几万就能买房,要是其余首付款能和房贷一样慢慢还的话,对于我们这些刚工作的年轻人而言还真不错。”市民魏先生告诉记者,他看中了套总价50多万的房子。首付款需要16万,自己没多少积蓄,低首付给自己购房提供了便利。

记者走访中了解到,低首付并非魏先生所理解的那样。在洸河路一处楼盘,通过售楼员讲解,记者终于明白,低首付只是首付分期付款的一种方式。“如现在订房,可先支付总体房价的15%,即7万元作为首付,这是我们楼盘推出的一种分期付首付的活动,但需要在10月份补齐30%的首付款。”这就说明,购房者2个月内,需要将最低30%的首付款补齐。

另一家环城西路上的楼盘,也同样推出了“5万首付购小三房”的活动,但不同的是,这里的首付款部分由开发商垫付。售楼员介绍,一套90平方米的楼房首付在13万左右,而按照活动,只需首付5万元,剩余8万由开发商垫付,购房者可在两年内,付清垫付款。

一楼盘打出广告,首付7万元起可购置完美三居。本报记者 康宇 摄

走访中记者发现,许多楼盘推出的所谓“低首付”,都是采取了拆分首付的做法。这种方式会给购房者带来多大的还款压力呢?记者拿一套总价43.2万的90平米住房算了笔账。前期如首付5万元,按照银行首套房贷款最低首付30%的规定,实际首付款为12.96万元。除去已付的5万元,剩余7.96万元由开发商垫付,剩余的30.24万元则办理银行按揭贷款。

按照2012年7月6日基准利率来算,办理30.24万元的商业贷款,月供为2642.55元,而按开发商要求,购房者需在两年内还清垫付款7.96万元,那么购房者接下来24个月,每月需预留3317元。也就是购房者在购房后的两年内,每月需要还款5959元。

相关链接

低首付房更适合收入稳定者

业内人士李先生分析,这种低首付的购房,对于暂时储蓄不多,但月工资相对稳定的年轻刚需购房者来说是件好事。但准确来说,这种低首付购房就是一种促销手段。“主要的原因也包括银行在看到30%的首付款后才会放款,开发商需要利用这种方式回笼资金。”据了解,这种“低首付”购房方式虽不能从实际上给购房者过多优惠,但对于有些购房者而言还是十分受用。降低了购房门槛,缓解部分购买者短时间资金压力,提前实现了一些人的有房梦。

凡是有利必有弊,李先生也提醒购房者在选择低首付楼盘时,应该充分评估自身还款能力,因为选择了低首付房后,在定期限之内购买者就要面临同时还银行和开发商两笔款。低首付只是购房者来买房的一种方式,虽然首期压力比较小,但后期还清首付款的压力还是比较大的。而且开发商会与购房者签订借款协议,如果违约,是要支付比较高的罚款的,很可能财、房两空,低首付适合那些手头现钱少,但资金收入持续性较好的购房者。

本报记者 康宇

保质期“缩水”月饼礼盒迟到

本地散装月饼抢先上市,礼盒月饼还需再等一周

本报济宁8月11日讯(记者 高雯) 离中秋节还有不到一个月,往年已经月饼飘香、气氛浓郁的商超,今年却有些迟缓。11日,记者走访大润发、瑞尔福等城区商超,发现目前多以本地品牌康泉月饼为主打,外地品类较少。多数商超称,因月饼保质期缩短所以今年普遍比往年上市晚,目前礼盒还未到货,大批上市还得再等一周。

“今年月饼的种类增加了不少,尤其是无糖月饼,新增添的无糖绿豆、无糖莲蓉,都很受欢迎。”康泉月饼销售导购刘朝苓说,本地品牌具有多年的信誉和地域优势,上市以来无糖月饼和传统口味的月饼销量都不错。

记者了解到因新版《食品添加剂使用标准》实施后,防腐剂被严格限制。受此影响,往年保质期3-12个月的月饼保质期如今大多缩短成2个月。走访中记者发现,目前,除本地品牌,其它月饼上市数量并不多。在大润发超市,情况同样如此,以散装月饼为主,难觅月饼礼盒。“月饼越来越面向大众消费,为了保鲜质量,商家并不着急‘抢先’,所以今年月饼上市时间普遍较晚,月饼礼盒只到货了一小部分。”大润发日配课课长姬燕飞告诉记者,大量上市还得等一周左右。

济宁康泉食品有限公司市场研发部经理李庆超告诉记者,月饼原料价格今年上涨8%左右,他们通过统一集中采购、优化车间等多种方式,保障了产品价格未变。从7月份迷你月饼提前预热,到随后五仁、莲蓉、板栗等大众月饼接棒,作为本地品牌,康泉月饼一直是领跑月饼市场。

康泉的月饼礼盒也从5日开始开始陆续上市,李庆超说,高端月饼的品类缩减了近五成,100元至200元左右的大众消费,是他们今年的主打。

月饼“抢鲜”上市。本报记者 张晓科 摄