

新版「门和路」温州地产圈

1 重磅

购房三年120%回购

6月10日下午2时许,喜来登大酒店四楼锦绣厅,德信地产在这里召开新闻发布会。发布会之前,德信地产方面对要发布的内容保密工作做得很好,几乎没有人知道他们葫芦里卖的是什么药。到达发布会现场时,本报记者看到会议指示牌上的“保障计划”,联想起这几天国内地产圈很红的“杉杉推5年140%原价回购楼盘”事件,便猜测或许与此有关。

果然,不出所料。德信地产扔出的重磅正是一——住宅回购。但与杉杉集团推行的政策略有不同,德信地产和凯银投资本次联手推出的是“三年无理由120%回购”购房保障计划。

该计划只针对温州德信地产旗下的湖滨1号、爱琴海岸和泊林公馆三个楼盘项目,定向购房保障基金总发行基金规模2个亿,额满即止。自消息公布之日起,购房者凡购买上述三个楼盘新房源后,满足凯银投资审核条件,在全款到账3年之后,可以选择无理由退房,凯银投资可按照《商品房买卖合同》房屋总价的120%进行回购,且凯银投资承担所有过户税费。与此同时,德信控股集团为该计划提供全程的担保服务。

据德信地产温州城市公司负责人介绍,该购房保障计划在温州楼市尚属首创,120%的回购保障对客户而言,意味着保障和实惠。毕竟,购房者在三年后不仅可以拿回全额房款,还有20%的溢价,能保证三年的投入不会因为回购而出现利率方面的损失。

6月10日,德信地产携手凯银投资一起宣布:在温州推出“三年无理由120%回购”购房保障计划,为温州市民提供一种全新的住宅销售模式——住宅回购。这一消息瞬间让近段时间颇为寂静的房地产圈沸腾了起来,一时间业内人士议论纷纷,点赞的有之,持保留意见的有之。对于仍然纠结于传统营销方式如何升级的本土地产同行而言,德信使出的“新门路”多少有了些不走寻常路的意味。这样的新营销模式到底会引起多大的反响? 徐越文

2 内幕

强强联合缘自信心

2014年,身为中国百强房企的德信地产频频出手,今年年初豪掷4.9亿元拿下杭州萧山宁围地块之后,2月再度以17.5亿元拿下钱江新城核心地块。此外,从去年5月3日开始,德信地产连续发力,先后在温州推出泊林公馆、爱琴海岸、湖滨1号、海派公馆,总建筑面积近百万平方米。

而与德信地产联合推出该计划的凯银投资,则是第一次在温州房地产行业出现,作为温州首支地产回购基金,凯银投资的信心源自哪里?

据悉,凯银投资管理有限公司成立于2010年,注册资金1亿元,是国内首批房地产私募基金管理公司,拥有国内私募基金牌照和香港证监会资产管理牌照。截至2014年5月,凯银投资已成功发行20期基金,在业内具有广泛的影响力。

凯银投资相关负责人认为,此次德信地产温州湖滨1号、爱琴海岸和泊林公馆等三个项目,都属于德信地产的优质开发项目,在温州市场的认可度较高。另外,温州正处于城市化进程加速阶段,存在着大量的刚需和改善性客户,温州缺乏的不是需求量,而是信心。正是基于对温州地产和后期楼市的乐观预期,两家公司才联手推出该次购房保障计划。

4 声音

对于该回购保障计划,市民也有自己不同的观点。

市民林女士表示,如果自己最近正准备买房,而德信地产旗下的这几个项目也符合她所要购买房子的标准,那么该购房保障计划会对她产生较大的吸引力,毕竟这种方式不会因为可能存在的房价下跌而造成过多的损失。

市民叶先生称,他觉得三年后无理由120%回购大概只能保证购买者保本的效果,但目前市场行情整体下行,只是保本不一定能吸引客户购买,所以对他来说,直接降价更具吸引力。

市民王先生则认为,该购房保障计划是开发商的营销策略,但在目前温州楼市低迷的时候,会给购房者起到吃“定心丸”的作用。

3 点评

提振信心仍需理性

明兆房产总经理叶维坚称,“三年无理由120%回购”这样的方式,一般用在商业投资物业的营销策略上,此次被德信地产用于住宅领域,有着深层次的含义。首先,其宣告的是对楼市的信心、对购房者的保障,这点非常精准,因为温州楼市5月份的成交量为47万平方米,当月销供比达75%,由此可见温州楼市蕴藏着较大的购买力,只是信心不足而已。其次,从整个回购计划来看,德信地产作为一个大型集团公司,计划周密,可操作性强,该计划也可视为是一种融资渠道,从这点来分析,该计划并不是空喊口号,这种营销方式或会有房开效仿。

温州大学建筑工程学院副教授潘安平认为,“三年无理由120%回购”购房保障计划,是开发商在自求转嫁今后楼市波动可能带来的业主资产贬值风险。在楼市低迷、房价疲软的时候,开发商之所以敢于增值回购,这说明开发商非常自信。

不过,住宅保值回购是一把双刃剑:一方面“保值回购”这样的营销方式可以对购房者置业提供信心,并增加当前住宅产品的市场竞争力;另一方面应该正视开发商履行承诺是否有压力,万一市场走势不佳,届时是否有实力回购。由于房地产行业的特殊性和“保值”、“退房”概念的模糊性,“保值房”不排除成为“空头支票”的可能。总之,购房有风险也有收益,绝没有“零风险”购房,即使开发商承诺“保值回购”。

6 图说

假设购房价格为100万元

购房:假如购房人在购房合同约定时间内支付全额房款100万元

行权申请:购房人全额交款之后满三年提前一个月向合伙企业提出书面申请,要求合伙企业履行收购该房屋的义务

5 延伸

监管账户收款:基金公司向第三方支付购房人支付100万元

回购:第三方监管账户向原购房人支付100万元房款 基金公司向原购房人支付20万元收购溢价款。

红星美凯龙温州慈湖商场周日亮相

6月15日,红星美凯龙温州慈湖商场将正式对外营业,该建材、家具一站式家居生活广场在6月15日、21日、22日三天推出建材家具促销盛宴,300万元家电豪礼、宝马汽车(使用权)等你来拿。

据悉,此次红星美凯龙温州慈湖商场开业促销相当给力,三天大促期间,消费者走进红星美凯龙温州慈湖商场,下单即可免费领取礼品;购物满额即返现金,还有机会赢取宝马汽车使用权大奖,更可用1元秒杀价值千元的建材家具产品。

红星美凯龙温州慈湖商场作为温州地区建材、家具一站式家居购物体验中心,以13.8万平方米超大面积,涵盖了300多家国际国内一线的品牌、家具、灯饰和家电品牌。众所周知,红星美凯龙温州慈湖商场采用第七代shopping mall,时尚的全玻璃幕墙,有望成为区域内地标性建筑。

红星美凯龙致力于倡导绿色环保,做行业领跑者,率先在行业内实行商户准入资质审查制度,并且联合国家权威检测机构定期对商品进行抽检,严密控制商品环保、质量标准,全力保障顾客权益。 鱼可



德高瓷砖胶温州旗舰店开业

位于瓯海区双堡西路的德高瓷砖胶(温州)旗舰店今日盛大开业。

德高(广州)建材有限公司是全球干砂浆技术领先的跨国企业,自1995年在中国生产出第一包德高瓷砖胶以来,德高(中国)一直致力于推动瓷砖胶产品的发展应用,并积极与大型建材超市、家装公司、瓷砖厂商、房地产开发商等建立战略合作伙伴关系,树立了“让中国每一栋建筑分享到全球特种砂浆及涂料的先进技术”的企业使命。

开业当天,温州旗舰店将举办中国好师傅全国贴砖大赛(温州)站选拔赛活动,期待本次大赛能选出更多的能工巧匠。 大鵬

金丝玉玛瓷砖预售卡开卖

7月12日,金丝玉玛瓷砖佛山总部将携手华谊一姐陈紫函,给温州消费者带来前所未有的购砖优惠,让消费者在选购瓷砖的同时,还能享受到一份大惊喜。目前,金丝玉玛预售卡活动正在开展中。

据金丝玉玛瓷砖相关负责人介绍,本次活动,金丝玉玛瓷砖总部将携奔驰车使用权、高级订制十全十美金饭碗、镶金马桶、金丝玉玛购砖万元代金券等豪礼来温,给温州消费者带去切实的优惠。

金丝玉玛是高端奢侈瓷砖品牌,价位相对较高,为了让高端产品能够进入寻常百姓家,金丝玉玛佛山总部首次在温州以厂部定价的方式制定促销价格,优惠力度空前。在活动期间,金丝玉玛瓷砖负责人章云树,特邀嘉宾华谊一姐陈紫函同游瓯江等。届时还将举行明星签售活动。 蓝永斌

拍卖信息

温州拍卖行有限公司

拍卖时间:6月18日上午10时
 拍卖标的及起拍价:
 1、鹿城区车站大道华盟商务广场401室,建筑面积2916.96㎡,商业,起拍价9500元/㎡。
 2、鹿城区车站大道华盟商务广场501室,建筑面积2927.54㎡,商业,起拍价9700元/㎡。
 3、鹿城区车站大道华盟商务广场704室,建筑面积553.04㎡,办公用房,起拍价12000元/㎡。
 4、鹿城区车站大道华盟商务广场706室,建筑面积154.45㎡,办公用房,起拍价12500元/㎡。
 5、鹿城区车站大道华盟商务广场707室,建筑面积150.91㎡,办公用房,起拍价12500元/㎡。
 6、鹿城区车站大道华盟商务广场708室、709室,建筑面积为53.24㎡、288.4㎡,办公用房,起拍价12500元/㎡。

温州市天诚拍卖有限公司

拍卖时间:6月24日上午10时
 拍卖标的及起拍价:
 1、鹿城区日月星园E幢(南风阁)1101室,建筑面积271.72㎡,起拍价532万元。
 2、鹿城区鸿翔锦园A幢501室,建筑面积148.04㎡,起拍价252万元。
 3、鹿城区汤家桥路大自然家园N2幢1101室,建筑面积287.78㎡,起拍价562万元。
 4、鹿城区水心桃13幢501室,建筑面积43.35㎡,起拍价50万元。

温州市鹿城区人民法院(零佣金)

拍卖时间:6月23日上午10时至6月24日上午10时止(延时除外)
 在淘宝网司法拍卖网络平台上
 拍卖标的及起拍价:
 1、鹿城区中兴大楼A幢405室,建筑面积147.58㎡,起拍价150万元。
 2、鹿城区天盛花园8号楼305室,建筑面积131.12㎡,起拍价140万元。
 3、鹿城区工会大厦2幢2001室,建筑面积1021.89㎡,起拍价1350万元。
 4、鹿城区锦玉园3幢301室,建筑面积636.15㎡,起拍价1340万元。
 5、鹿城区香舍苑7幢102室及1-16幢地下车库260号,建筑面积304.45㎡、183.06㎡,起拍价400万元。
 6、温州市荣德家园D幢1103室,建筑面积184.37㎡,起拍价170万元。
 7、温州市荣德家园A-C幢133室车库,建筑面积19.39㎡,起拍价11万元。
 8、永嘉县桥下镇小京岙工业区厂房,建筑面积合计24596.84㎡,土地使用权面积合计13153.6㎡,起拍价2400万元。
 9、鹿城区银桥大楼南幢803室,建筑面积82.73㎡,起拍价90万元。
 10、鹿城区怡富园A幢404室,建筑面积129.91㎡,起拍价170万元。
 11、瓯海区郭溪镇塘下村鹭盛路219号,建筑面积2325.87㎡,起拍价1430万元。
 12、温州市黄龙康城1组团1幢2004室,建筑面积173.75㎡,起拍价190万元。
 13、鹿城区人民中路金煌大楼507室,建筑面积58.08㎡,起拍价65万元。
 14、鹿城区新田园住宅区8组团2幢1801室,建筑面积196.37㎡,起拍价340万元。
 15、鹿城区新田园住宅区8组团12幢610室,建筑面积239.26㎡,起拍价360万元。
 16、嘉兴市景宜路816、820、826、828、830号,建筑面积共计1199.52㎡,起拍价950万元。
 17、鹿城区锦东家园二组团(原7-A幢)803室,建筑面积169.26㎡,起拍价270万元。
 18、鹿城区锦东家园二组团6幢(原3幢)2002室,建筑面积107.47㎡,起拍价190万元。
 19、龙湾区永中镇罗东花园4幢301室,建筑面积112.94㎡,起拍价85万元。
 20、鹿城区新田园住宅区3组团12幢203室,建筑面积70.13㎡,起拍价100万元。
 21、鹿城区海坛山庄A幢19D室,建筑面积145.66㎡,起拍价190万元。
 22、鹿城区新田园住宅区6组团11幢2202室,建筑面积99.86㎡,起拍价180万元。
 23、鹿城区同人花园B2幢1303室,建筑面积174.58㎡,起拍价380万元。
 24、鹿城区红日花园6幢601室(现门牌号D幢601室),建筑面积220.91㎡,起拍价370万元。
 25、鹿城区展宏大厦1幢701室,建筑面积158.96㎡,起拍价170万元。
 26、鹿城区黎明价村2幢402室,建筑面积109.86㎡,起拍价140万元。
 27、鹿城区浙南农副产品中心市场2层247号,建筑面积36.51㎡,起拍价90万元。
 28、鹿城区英豪花园5-6栋,建筑面积共计233.31㎡,起拍价900万元。
 29、鹿城区黄龙康城2组团2幢406室,建筑面积143.22㎡,起拍价150万元。
 30、鹿城区南洋新村2幢601室,建筑面积154.74㎡,起拍价210万元。
 (以上信息由有关单位提供,仅供参考)