



“0首付”卷土重来 “灰色操作”层出不穷

多地监管部门警示 购房小心掉入“金融陷阱”



楼市成交低迷态势下,为吸引购房者目光,不少楼盘推出“0首付”购房活动,以促使其加速入市。然而,看似诱人的“0首付”背后,实则隐藏着诸多不可忽视的风险。

多地监管部门对“0首付”购房所蕴含的风险,发出了警示。8月5日,郑州市住房保障和房地产管理局发布风险提示,其表示,近期有个别楼盘违规推出“0首付”购房活动,为防止此类行为给购房者带来经济损失和法律风险,市住房保障局就“0首付”购房存在的相关风险发出警示。除郑州,南宁也就“0首付”现象进行了风险提示。

在商品房销售中,0首付、低首付本身就是违规操作,并往往伴随着开发商垫资、三方融资、首付贷等方式。但现实中,此类“灰色操作”一直层出不穷,记者采访了郑州、南宁、贵阳等多地楼市,均有项目以低首付、甚至0首付为噱头进行营销。

第一财经

首付款“灰色操作”仍存

降低买房首付比例、降低置业门槛,是本轮地产政策的“重头戏”。自央行“517新政”三箭齐发后,各地陆续跟进落地执行信贷政策。对二线及以下城市来说,直接探至政策底线成为标配:即首套房最低首付比例不低于15%,二套房最低首付比例不低于25%,取消商业性个人住房贷款利率政策下限。

买房首付款一两成,已经是很低的比例。但在现实中,为了刺激销售,不少楼盘游走在政策灰色地带,直接宣传并操作低首付、零首付,试图以更为首付款吸引购房者。

7月30日,郑州一房产中介对记者表示,当地有数个楼盘都能操作“低首付”。

“第一种方式类似高评高贷。”他称,比如有项目现在“首付1万上车”,总房款是100万,购房者只需付1万首付,剩余99万全部贷款。因为银行最高贷款比例是85%,相当于按备案价约120万去申请贷款,实际上开发商只卖一百万,贷出来的钱几乎覆盖总房款。

在郑州楼市,上述“灰色操作”并非首次出现。早在去年,便有报道称当地不少楼盘推出“0首付”营销,即首付一分钱不用付、全额走贷款,因楼盘原先价格高、现在价格低,按照原价位贷款的话,相当于做高贷款,贷款部分就能覆盖目前的总房价。

但实际上,“高评高贷”是一种涉及骗贷的违法行为。记者在咨询太原一位中介门店店长时,该人士直言

“高评高贷”是违法的,自己门店从来不经手这类项目及业务。

低首付的另一种方式是“首付分期”,上述郑州中介称,比如总价100万的房子,首付款15万,前期购房者先付5万元,剩余的分期支付。“这种方式下,前两三年还款压力会比较大,除了偿还正常月供,还要把分期部分还清,跟第三方机构贷款的话,也会有一定的额外利息。”

低首付、0首付操作并非只在郑州,南宁也有数个楼盘宣称可以操作,只不过方式是“返现”。

“比如首付款15万,开发商能返现13~15万,因为每套房源返现的金额不同,有的能做到0首付,有的则是低首付。”当地一中介表示,操作起来很快,比如今天订了房,在售楼部签合同交首付款时,开发商会把钱打到购房者相关人士账户上,用来支付首付。

记者随机咨询了三个项目,均表示可操作此类“返现”。“比如首付只需两万五,包括维修基金等,开发商会返一部分钱给客户,但不是直接打到其账户上,要到家属或者朋友那里,再转给客户用作首付款。这种方式下,月供会稍微高一点。”

贵阳一位中介也表示,当地存在可以低首付买房的项目,一种是比如项目备案价高、现在降价了,便把差额部分补贴到首付里,另外便是直接返现,购房者交首付后,开发商便把钱返回来一部分;另一种便是首付分期,把首付款在一两年内还清。

“0首付”风险重重 购房需防金融陷阱

买房低首付、“0首付”听起来是“便宜事”,但因此发生纠纷的不在少数。

有天津市民表示,自己曾在地铁房、0首付、赠送物业费的“诱惑”下,认购了一套房产,后发现该企业存在大量司法纠纷,想退房却被没收了定金。对此监管部门回复称,退定金问题涉及合同纠纷,如有争议建议双方协商,协商不成可通过司法途径解决,主管部门已协调开发商解决此问题;虚假宣传的问题,已责成市场监管局进行调查核实,目前核查正在进行中,会在规定期限内告知。

浙江银保监局曾发文提示称,部分中介机构以“零首付购房”为诱饵,违规从事房产转押套取银行信贷资金行为,购房人看似“0首付”购得房产,实际却因前期做高房价、支付服务费和税费等,承担了远高于房产实际市场价值的负债,甚至面临个人信息泄露、涉嫌违法等风险。

广西银保监局也曾发文表示,常见的“0首付”套路,一种是开发商向消费者承诺,在贷款发放后将首付款全部“返现”,一种是开发商或联合金融公司将首付款借给购房者,要求购房者在规定时间内分期还款,收取利息或者手续费。消费者往往被开发商“打折”“返现”等字眼蒙蔽,忽略了房子本身的市场价值,以及开发商能否真正予以返还的风险。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师表示,从商品房销售的角度来看,0首付、低首付的方式是违规的,往往伴随着开发商垫

资、融资、首付贷等操作,本身就是明令禁止的。

早在2017年的《住房城乡建设部人民银行银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作》中,就明确规定严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资,严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务,严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资。

王玉臣表示,从银行贷款角度看,如果真的是0首付,那意味着根本不符合银行贷款及放贷标准,可能存在违规骗取银行贷款的行为。购房人风险也不小,对于已经发生的违规贷款行为,可能面临着被提前解除贷款合同、提前全额还款的风险。

“零首付、低首付的方式看起来似乎没有手续费,但为了及时支付剩余首付款,有些人通过消费贷、金融机构、小额贷款公司、中介筹措资金,既会产生新成本,又会产生更多融资风险。尤其是有些机构提供的融资利滚利,一不小心就会掉入金融陷阱。”他表示。

日前南宁市住建局也表示,0首付购房存在多重风险。对于购房者来说,0首付意味着购房初期不需要支付任何首付款项,虽然购房初期压力降低,但实际上可能承担更高的贷款额度。二是存在金融风险。对于银行等金融机构来说,0首付购房增加了贷款违约的风险。三是可能存在法律风险,可能引发非法集资、诈骗等违法行为。