

买房不用掏首付,还能“倒拿”? 靠谱吗?

近日,深圳、重庆等地买房可以“负首付”,成为关注热点。“负首付”即购房时通过“高评高贷”,获取高额贷款并拿到“装修款”的购房方式。

例如,房产价格520万元,可以向银行贷款570万元,这样购房人不仅无需付首付,还能倒拿50万元作为“装修款”。

业内人士分析,“负首付”看似可以“倒拿钱”,但购房者要承担骗贷、高额贷款等一系列风险,并且“负首付”往往会伴随着开发商垫资、融资等违法违规行为。

首付无需自掏腰包?

“这套房子评估价是570万元,但是业主低价卖,卖520万元。你可以在银行贷570万元全款买这套房子,还剩下50万元可用于装修。”深圳市罗湖区某房产中介向媒体介绍。

据了解,目前上述房子已售出。但同区另一房产中介介绍,仍有其他可实现“负首付”的房子,只不过月供压力比较大。

重庆也出现了不少可以“负首付”的新房。例如,重庆市巴南区一套可于今年7月接房的精装房,购房者首付4万元,贷款贷出后可返现5万元,相当于购房者买房后可以倒拿1万元。

中新社国是直通车通过某卖房平台联系到该区一房产中介,该中介称目前还有可以“负首付”的房子,首付价格在1万至5万元之间,且都是新房,今年年底交付,但这些房屋基本都位于巴南区,因为其他地区的房价都比较高。

业内人士介绍,“负首付”实际上是开发商通过做高合同价格,帮助购房人获取更高额度的银行贷款。若银行贷款金额超过房产原价,“负首付”便“成功”实现了。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进举例介绍,100万元的房子如果原来的首付为20万元、贷款为80万元。而现在可以虚构交易金额为130万元,其首付则为26万元、贷款为104万元。据此,购房者“骗取”的贷款额为24万元,再按原来的首付价缴纳20万元首付,便多出了4万元。

“高评高贷”下的高风险

“负首付”表面上看短期内减小了购房者的资金压力,还可以获取“装修款”,但其实存在一系列风险。

中原地产市场研究部总监张大伟向中新社国是直通车介绍:“‘负首付’本身是一种违法行为,它实际上是以过去的房价作为抵押,向银行骗贷。”

而骗贷属于刑事犯罪。

张大伟说,对于购房者来说,如果“高评高贷”没通过,首付不够又借不到的情况下,将要面临解除合同和承担违约责任的风险。贷款过程中,由于房价上升等因素,如果面临举报,这时银行拒绝放贷,购房者不得不全额付款,还将面临高额违约金的赔偿。即便通过,在后期银行自查的过程中极有可能被发现,并要求收回贷款。高评高贷一旦被银行查出,贷款人就会被列入银行黑名单,再想贷款基本就不可能了。

此外,购房者还要承担高额贷款压力。严跃进介绍,购房者没有真实的首付支撑,容易抬高杠杆。若是按“负首付”的方式购房,购房者后续的真实房贷压力明显放大,这会使得房贷违约的成本增大。

对于银行来说,也要承担贷款审核放水带来的后续风险。业内人士分析,“高评高贷”时房屋资产本来就评估过高,一旦购房者后期无力偿还贷款,房屋进行司法拍卖时,银行的资产缩水和减值也将更厉害。

为何会出现“负首付”?

有业内人士分析,“负首付”与楼市承压有关。目前楼市成交不活跃,

卖家急于把房子卖出去,因此愿意配合买家和中介的“负首付”买房行为。也有专家指出,“负首付”往往还伴随着开发商垫资、融资等违法违规行为。

对于“首付贷”“返首付”“零首付”“负首付”等各种形式的销售行为,各地也已出台相关管控政策,保护购房者权益。

早在2016年,住建部等部门就发布了《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,强调中介机构不得提供或与其他机构合作提供“首付贷”等违法违规的金融产品和服务。

今年5月21日,广东省惠州市惠阳区住建局印发通知,将在全区范围严查“首付贷”“返首付”“零首付”,以及发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。

5月26日,深圳市房地产中介协会发布《关于禁止参与/协助“买房负首付”“零首付”等违规违法行为的郑重提示》。提示指出,各房地产中介机构、从业人员应严格遵守国家“房住不炒”的定位,严格内部相应业务管理,开展自查自纠工作,禁止以任何形式参与或协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。

来源:中新社国是直通车

邮政EMS再提速
山东省内今日寄 明日到



限时未达 原银奉还
邮件损坏 照价赔偿



关注小程序及公众号



中国邮政
CHINA POST