



3万行,2万行,买房零首付也行

部分房产商营销战已拉开,市民买房将获实惠

本报7月30日讯(记者 张汝树)“三成首付变身零首付了!”28日,记者从淄博多处房产项目获悉,目前市场上部分开放商推出了低首付购房甚至零首付购房的活动,以期快销出货。

首付是买房时按国家比例第一次支付的最低比例款项,当然支付也可以高于这个

额度,但不能低于它,余下的从银行贷款。从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。而这个比例,对于大部分年轻人和工薪阶层来说,往往是个大问题。

在市高新区一公司工作的小巩说:“我工作四年了,工资每月3500元左右。高新区的房子价格在5400元左右,即便

是买个80平方米的小房子,首付也得13万元左右,对于我来说不是个小数目。”

而这次从网上看到推出的低首付甚至零首付活动后,小巩和女友动了心。“这次好好看看,有合适的就会出手,虽然后面也要还款,但周期长了,压力小点。”

记者从多处房产项目获

悉,不少楼盘推出的低首付活动,有的首付只需要5万元,有的只需要3万元,有的仅需要2万元,有的甚至是零首付,每个还款的期限都有自己的规定,面积上大多集中在70到130平方米左右,部分允许到140到180平方米。据介绍,此举是为了快销出货,缓解库存压力。

零首付买房

需评估资金情况

零首付购房,实为开发商垫付首付的行为。但是开发商在提供这种服务的同时,一般会与购房者签订购房合同。如果购房者出现无法还清首付款的情况,开发商有权收回房屋。有些开发商甚至还要求购房者支付违约金。

购房者实在看上了开发商的房子,而手头首付款不多,最好先对自己的资金情况做一个评估,详细了解零首付买房的相关风险后,再决定要不要买这个房子。

而且,零首付买房购房者必须符合国家的贷款标准,如果一年后买房政策有新的变动或者房贷利率出现变化,这些都是购房者自己需要承担的风险。特别是如果购房者贷款条件在银行审批不通过,开发商是否退还已经缴纳的购房款项。这也是购房者需要考虑的风险。

零首付买房挺心动但门槛不低

刚需购房者压力减轻,也需考虑自身经济状况

房地产市场推出了“零首付”活动,是开发商为缓解库存压力和回笼资金的需要,这对于很多刚需一族来说是一件好事,但市民在选择时,也要考虑自身的经济状况和其中可能的风险。

零首付商品房

1. 要指定户型

零首付就是没有门槛吗?显然不是。

记者调查发现,推出零首付的项目都对付款方式提出了一定的要求。淄博一家推出低首付活动的房产商介绍说,他们的低首付活动只针对三室两厅118平米的户型,先付3万元,剩下的分期付款,半年一期,还款期限为4年。还有另外比较小的户型,面积为79平米,先付10%,剩下的两年内还清。而另外一家推出零首付的房产项目,也并不是真正的零首付,首次先交5000元,年底再交3万元,2016年交房的时候,将剩下的交清,适用于70到84平米。

“这些房产项目所推的低首付活动,主要是针对还款能力比较弱的刚需,而且适合总价比较低的楼盘,因为开发商也不可能大幅度垫资。”一房产营销部负责人介绍说。

此外,银行方面,零首付垫资之后,申请贷款时,银行要验证购房者的经济实力,要求贷款者收入稳定,有良好信用记录,否则是申请不了银行的贷款的。



张店一处房地产项目打出低首付的广告。 本报记者 王鸿哲 摄

2. 开发商争夺有效客户,期待快速出货

根据相关数据统计,2014年上半年(数据截止到2014年6月30日)淄博商品房共成交9983套,成交套数上同比2013年上半年下跌了21.20%。在这种形式下,不少企业开始低首付营销,以期“快销出货”,回笼资金,出售房源。

“上半年也推出过低首付活动楼盘,效果还不错。”张店柳泉路一房产企业营销部负责人说:“下半年的库存压力和回笼资金压力让部分开发企业加入到低首付营销甚至零首付的促销活动中来。”该负责人说:“低首付营

销活动可以抢占市场上的一部分资源,蓄水有效客户,为年终资金回笼减轻压力。”

“在目前房地产市场成交低迷,购房者观望情绪浓厚,楼盘销量不畅的情况下,开发商选择补齐首付后办贷款,垫资等营销方式,也是一种突围。”

3. “低首付”对购房者是利好

淄博楼市多个楼盘掀起“低首付”营销风暴,对购房者来说是一大利好消息。

一位业内人士称,如果一套总价为60万元的房子,首付3成即为18万元,现在购房者只需交2万元的头期款,余下的16万元首付款可4年后缓付。在这个过程当中,这16万元正常贷款时所产生的利息就可以抵消掉。而这笔钱就是购房者现在能从中获得的实惠,也正因为如此,低首付房才刺激了销售,越来越多的开发商也打起来低首付的主意。

“这应该算是变相的优惠,购房者的还款周期增长,对于还款能力较弱的刚需一族来说,是个利好消息。”淄博一家房地产公司营销总监李先生说:“不少刚需客户补齐房款并不容易,而长一点的还款周期,对于他们来说比较符合实际,而对于想要换房的改善客来讲,留有时间给其交易自身原有房源其实也很人性化。”

“低首付之后,如果还款时间不是太短,我觉得压力会小一点。”打算购房的胡女士说。