

拼命抢客户,零首付再现济南

前面少交后面就得多交,花钱还是少不了

本报记者 孟敏 实习生 杨兵

现象 新房降价 争抢客源

3日,在小清河附近的一处楼盘,记者看到这里直接开通了直销团购等活动,不少购房者正在咨询。“现在购房除了享受1万抵2万优惠,还可享受团购优惠活动,比如开发商垫资首付款,等交房再缴纳等。”一位置业顾问介绍说,购房者认购后,可优先选房,并且不需要为首付款发愁,开发商能够解燃眉之急。

无独有偶,在位于小清河河南岸的另一处楼盘,也开始了首付分期活动。据了解,这里从去年12月份就开始实行首付分期活动,“两居五万起,三居八万起”。“只要购房者在这里买房,可以先交一成首付款,剩下的首付可以在2016年8月份交房前交清。”置业顾问介绍,开发商会针对首付分期和购房者签订协议,如果违规了将受到法律惩罚。同时,如果首付一次性付清,则可享受2%的购房优惠。

这也意味着,低首付买房并不是没有代价的,购房者需要为此多支付2%的房费。也有开发商给出的分期首付款条件是购房者为此多支付利息。比如,济齐路与二环西路交会处的一家楼盘也加入到了首付分期的行列。这里的置业顾问告诉记者,用最低5万的首付款即可购房,购房者可根据自身情况选择分两到三年还清首付款,利息需要自己支付。

“首付5万0月供”“10万首付买新房”“买房不用交首付,或交一小部分首付就能买房”……进入“金九银十”的旺季后,这些打着“零首付”、“低首付”宣传广告的楼盘不断重现江湖。而律师提示,购房者应特别小心,避免法律争议。



位于济南东部的一楼盘售楼处,不少市民前来看房。(资料片) 本报记者 王媛 摄

原因:供过于求,开发商争夺消费者

市场出现零首付、低首付的情况,是否意味市场持续低迷?山东中原地产投资顾问总监薄夫利分析,“近期房产成交量没有出现大幅度下降,意味着市场比较平稳。在市场并不低迷时,出现这种低、零首付的情况,只能表示市场供应量比较大,竞争比较激烈。”

在薄夫利看来,从2008年以后,这种现象就存在,之前

市场供应量和销售量平衡的情况下,开发商不愿这样让利。因为开发商垫付首付,也会产生一定财务成本,转嫁到项目成本上。只有当推出1000套房子,但市场只有500名客户,市场竞争压力很大时,才会出现这种情况。

“长远看,这种现象不利于市场发展,毕竟这都是拼命抢客户才采取的策略。”薄夫

利表示,如果只有通过分期才能凑够首付,那么表明这批购房者的经济能力是有问题的。一旦大批量地出现此类购房者,容易引起市场风险。

同时薄夫利称,也无需过分担心,因为开发商的促销口号和实际执行是两个概念,完全零首付是很少见的,少部分垫付是双方的自愿借贷行为,可以被市场接受。

提醒:小心开发商抬价埋隐患

山东齐鲁律师事务所合伙人高强提醒购房者,尽管开发商自己垫付部分首付款,但后面购房者还是要自己按期偿还的。如果无法偿还,可能面临房子无法索回、购房无效的尴尬情况。

“购房者特别需要小心的是,零首付是由开发商或者中介通过虚拟抬高房价,多从银行贷款的方式来获得首付款,那么开发商和购房者签订的合同就可能存在法律争议,给购房者带来麻烦。”

高强举例,消费者想购买100万元的房子,开发商抬价到130万元,这样就能从银行贷款更多钱,部分用以垫付首付款。但这会扰乱金融秩序,一旦被发现房价是虚拟的,还会给购房者带来后续风险。

青岛公贷首付 也都降至二成

专家称落地新政影响有限

本报青岛9月6日讯(记者 蓝娜娜) 日前,青岛公积金新政终于“落地”,9月1日起,在青岛购买新建住房,首次公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%,二次公积金贷款最低首付比例由60%调整为20%,二手房贷款首付比例不做调整。

今年3月30日,央行等发布通知,使用公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的,再次申请公积金贷款购买普通自住房,最低首付比例为30%。8月31日,央行再次宣布,自9月1日起,最低首付比例由30%降低至20%。这一新政,6日才在青岛落地。

“此次新政推出从政策层面看降低了购房门槛和一定的还贷成本,会刺激改善性购房者入市,但从实际影响来看,相比限购、限贷等政策作用要小许多。”青岛锐理数据总经理马光明说。

根据新政,夫妻双方最高贷款额度为60万。若手头现金仅够首付两成,购房者最多只能购买75万元的住房,否则贷款额度就会超过60万元。

“青岛市区新建商品住宅中,二次置业的改善性住宅总价多数在100万元以上,在公积金、商贷混合贷走不通的情况下,纯公积金贷款即便是首付两成,也没太大推动作用。”房价点评网青岛机构首席分析师张则涛说,此次新政落地后,预测部分有一定经济实力的家庭可能会投资总价低的刚需住宅,但究竟如何还得看市场实际反应。

贵和购物中心 GUIHE PLAZA 齐鲁晚报

2015 齐鲁星光夜

山东高端风尚盛典暨贵和购物中心18周年庆
一个星光璀璨的屋顶花园生日派对
一场大牌云集的秋冬时尚购物盛宴

- [贵和购物中心18周年庆]
- [国内外超模联袂演绎一线大牌秋冬时装秀]
- [知名国际乐队现场倾情驻唱]

- [山东奢侈品消费“2015星光榜”权威发布]
- [慈善公益拍卖 助力18名大学生青春梦想]
- [贵宾专属礼遇 现场幸运抽奖]
- [购物夜场大促翻倍升级 国际大牌年度感恩]

快来参加! 屋顶花园星光派对!

9月19日晚,贵和购物中心联合齐鲁晚报打造一场精英荟萃、潮人云集的屋顶花园时尚盛典。如果你想结交更多时尚中人、感受更多潮流气息、畅享更超值的购物盛宴,可扫描右侧的二维码填写报名表报名(仅限50名额,报满为止)。

日期: 9月19日(周六) 17:00-19:30

地点: 济南贵和皇冠假日酒店屋顶花园

详情洽询: 0531-85196380

给你喜爱的奢侈品投一票!

“2015(第二届)山东奢侈品消费星光榜”

有奖调查火热进行中

参与方式: 扫描调查问卷二维码,即可进入投票页面。调查结束后,我们将随机抽取20位幸运读者,颁发精美礼品。