

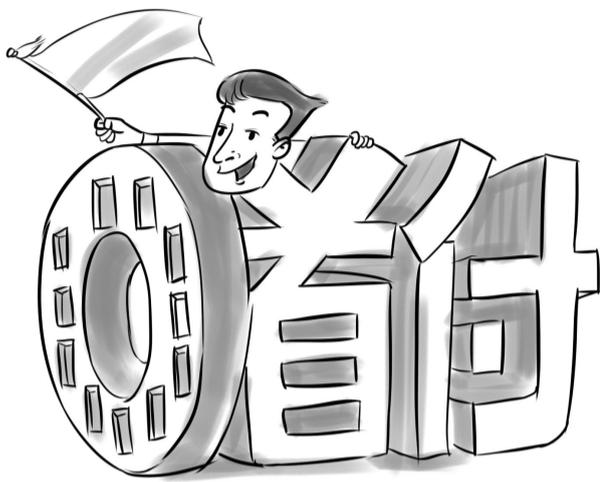


不花一分钱首付 还能倒拿几十万?

近日有中介声称买房“负首付”，还能倒拿装修款，但被深圳相关部门紧急叫停；法律专家表示，“负首付”存在诸多风险，购房者需谨慎对待

央广 每日经济新闻 南方都市报 央视网

听说过买房“负首付”吗？近期，有房产中介声称，买房可以做到“零首付”甚至“负首付”，购房人不仅无需付首付，还能倒拿装修款。对于缺乏启动资金的购房者来说，乍一听着实有点心动。但是，所谓的“零首付”“负首付”买房真的靠谱吗？背后暗藏哪些法律风险呢？



存在诸多风险，购房者需谨慎对待

有专家分析表示，楼市中所谓的部分“负首付”“零首付”方案，促销宣传都有不少套路，很多属于虚假宣传，看起来似乎是帮购房人缓解了压力，但实际上往往会伴随着开发商垫资、融资等违法违规行为，同时还可能违反按揭贷款的相关规定。

专家指出，“零首付”购房也好，房贷转经营贷也罢，这只是换汤不换药，本质都是违规套取、使用信贷资金。

中介王先生也坦言，如此操作的确会带来较大的风险，他并不建议客户超贷。“你贷600万，这600万的利息你还是全部要还的，风险挺大的。”

“零首付”的宣传涉嫌虚假宣传，可能违反了《广告法》的规定。德恒律师事务所律师王帅曾向记者表示，宣传的“零首付”实际上并不是真的零首付，而是购

房款首付款资金来源可以来自于自有资金，该首付款是由第三方为购房人提供的借贷资金。

“2016年住建部等部门发布了《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。”

日前，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。

邢鑫律师提醒，购房者在购房过程中需提高对地产销售话术、银行贷款策略的辨别能力，对购房策略、合同条款充分调查研读，尤其注意确认付款的主体、时间和违约责任的内容，根据自身实际情况综合判断后量力而行。

买房不用出首付款，还能“套现”装修款

“首付负1万元！没错，不需要首付还能再拿1万元。”近日，在部分社交平台上，记者看到了一些类似的中介销售广告。例如，广东深圳某房产中介接受媒体采访时表示，“房子评估价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50万元装修钱。”

买房子贷款不仅不用出首付款，甚至还能提前拿到一些钱“套现”。

“这套房是回迁房。业主现在不要那么多房了，拿出来低价卖，很划

算。从业这么多年也很少见到能‘负首付’的房子。”该房产中介补充道。

广州市荔湾区房产中介王先生告诉记者，如果客户提出贷款套现的要求，中介可以协助办理。“这个是超贷，网签

报高价。房贷的话也可以买一些零首付，做评估拉高价格，然后就可以贷出来了。”王先生坦言，做法虽然可行，但存在业主是否配合的不确定性。而且，业主配合的原因可能是房屋本身有瑕疵。

“负首付”方式从何而来？ 做高合同价获更高额贷款

那么，“负首付”需要什么资格，又是如何实现的呢？上述深圳某房产中介对此却避而不谈。“570万元银行会分批次放款。你把资料递上来，全部由我们的按揭部门帮你操作，除非你是黑征信。”

据业内人士介绍，“负首付”与“零首付”“低首

付”的操作方法类似：一是开发商通过首付分期、返首付等形式减轻购房人首付压力；二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。若开发商返还的资金超过首付款，或银行贷款金额超过房产原价，“负首付”便“实现”了。

湖南金州律师事务所高级合伙人、律师邢鑫表示，所谓“负首付”与“零首付”有时还需要借助经营贷的力量。邢鑫介绍，所谓“负首付”或“低首付”等方式，实际上是中介机构或开发商先替购房者垫付资金，再把购房者“包装”成小微企业主、

个体经营者，以此身份向银行申请利率更低的经营性贷款、消费贷款。等贷款发放下来，购房者再拿贷款偿还中介机构或开发商的垫付资金。同时开发商通过做高合同价格向银行申请更高的贷款金额，以实现促进楼盘销售的目的。

“负首付”买房？深圳紧急叫停

5月26日，深圳市房地产中介协会发布《关于禁止参与“买房负首付”、“零首付”等违法违规行为的郑重提示》(以下简称《提示》)。

《提示》指出，近日，有媒体报道“买房现负首付”相关新闻，反映我市出现以“首付分期”、“装修贷”等形式诱导购房者购房的违法违规行为。

“买房负首付”，到底哪里违规违法？《提示》表示“买房负首付”已违反国家相关金融信贷政策，2017年住建部、央行、银保监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》，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、首付分期和变相首付垫资。

同时，《提示》还要求各房地产中介机构、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，并由即日起开展自查自纠工作，禁止以任何形式参与/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。

对于违规行为的惩处，深房中协指出如发现深圳市房地产中介机构、从业人员存在违规销售宣传或为消费者违规购房贷款提供咨询、协助的，深房中协将立即报送行政主管部门依法依规查处。同时，深房中协也将依据《深圳市房地产中介行业从业规范》等规定进行自律惩戒，严重者还将根据《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》列入行业黑名单，并向社会做相应通报。

分类信息

广告热线: 13799377276

公告栏

公告栏

厦门佳瑞中正投资管理有限公司遗失公章, 声明作废。
厦门市毅政市政园林工程有限公司遗失公章, 声明作废。
厦门孔鹏开屏传媒有限公司遗失公章、财务章, 声明作废。
厦门心飞洋贸易有限公司遗失公章、财务章、发票章, 声明作废。
厦门源昇化工有限公司遗失公章、财务章, 声明作废。
厦门一格栖宿酒店有限公司遗失思明区市场监督管理局2019-11-14核发的营业执照副本, 统一社会信用代码: 91350203MA31PA3L83 声明作废。
莆田市谷甸电子商务有限公司遗失公章一枚, 编码: 3503011906155, 声明作废。

御米之乡(厦门)贸易有限公司遗失海沧区市场监督管理局2021-07-30核发的营业执照副本, 统一社会信用代码: 91350205MA2YL75M71 声明作废。
中共龙岩一中锦山学校纪律检查委员会遗失公章一枚, 编码: 35080210042841, 声明作废。
莆田市城厢区荔鞋鞋材有限公司遗失公章, 声明作废。
莆田市安有卜清真食品有限公司遗失公章, 声明作废。
大田县章凌宇卤味店遗失食品经营许可证正副本, 证号: JY23504250058289, 声明作废。
大田县阿毅小吃店遗失食品经营许可证正副本, 证号: JY23504250041763, 声明作废。

公告栏

厦门潘拉索贸易有限公司遗失公章、财务章, 声明作废。
厦门艺之霖文化传媒有限公司遗失公章、财务章, 声明作废。
厦门润成骏锋物流有限公司遗失道路运输经营许可证副本, 闽交运管许可厦字350201005085号, 声明作废。
黄平伟、周艳秀遗失南平三迪香颂房地产开发有限公司开具的购房收据, 编号: 1210853, 金额20000元, 编号: 1210752, 金额228000元, 声明作废。
漳州暖冬农业科技有限公司遗失公章一枚, 编码: 3506238002914, 及遗失私章一枚, 声明作废。
本人廖承德遗失铁路工作证, 证号: 2116224008421, 声明作废。
福建庆宁建筑劳务有限公司不慎遗失财务专用章一枚, 编码: 35010410015787, 现声明作废。
厦门誉融金投资有限公司遗失公章一枚, 声明作废。
厦门市楠美装饰工程有限公司遗失公章、财务章、私章, 声明作废。

公告栏

注销公告
现经公司股东决议, 我司注销《增值电信业务经营许可证》许可证编号为闽B2-20220854, 并终止在线数据处理与交易处理业务和信息业务。相关事项都已处理完毕, 无遗留问题, 特此声明。
福州茂微网络科技有限公司
2023年5月31日
注销公告
现经公司股东决议, 我司注销《增值电信业务经营许可证》许可证编号为闽B2-20220858, 并终止在线数据处理与交易处理业务和信息业务。相关事项都已处理完毕, 无遗留问题, 特此声明。
福州奇酷互娱网络科技有限公司
2023年5月31日
厦门市金盾微改造装饰工程有限公司遗失湖里区市场监督管理局2022-06-23核发的营业执照副本, 统一社会信用代码: 91350206MA8W11623N 声明作废。

公告栏

注销公告
现经公司股东决议, 我司注销《增值电信业务经营许可证》许可证编号为闽B2-20221024, 并终止信息服务业务。相关事项都已处理完毕, 无遗留问题, 特此声明。
福州奇游互娱网络科技有限公司
2023年5月31日
公告
从2023年5月13日起, 佛山维尚家具制造有限公司已取消福建龙海榜山平宁路店陈伟凌(身份证号: 350681198601120057)经营的“维意”加盟店的特许经营权, 店铺位于福建省龙海市榜山镇平宁路59-30号。特此公告!
莆田市城厢区诚辉鞋面加工厂遗失公章, 声明作废。
莆田涵江区小迪服装店遗失公章, 声明作废。

公告栏

莆田市金瑞宏盛供应链管理服务有限公司遗失公章一枚, 声明作废。
上杭县旧县镇新坊养老服务中心遗失公章一枚, 印章编码: 35082310016382, 声明作废。
莆田市涵江区酷族风暴男装店遗失莆田市涵江区工商行政管理局2012-8-14核发的营业执照正副本, 注册号: 350303600151252 声明作废。
莆田市荔城区黄石火爆牛仔服装店遗失莆田市荔城区工商行政管理局2009-8-18核发的营业执照正副本, 注册号: 350304600059382 声明作废。
莆田市涵江区前街火爆牛仔店遗失莆田市涵江区工商行政管理局2009-5-6核发的营业执照正副本, 注册号: 350303600046804 声明作废。
莆田涵江区小迪服装店遗失莆田市涵江区市场监督管理局2009-5-6核发的营业执照正副本, 注册号: 350303600046804 声明作废。
莆田涵江区小迪服装店遗失莆田市涵江区市场监督管理局2009-5-6核发的营业执照正副本, 注册号: 350303600046804 声明作废。