

# 黄金楼市

B01~B04



## 年初全款买房 年末首付分期

□半岛记者 江海峰

在经历了上半年轰轰烈烈的全款购房后,下半年的岛城楼市逐渐降温。近日,记者了解到,消失已久的分期首付再现“江湖”。有一些购房者认为,分期首付的出现,降低了购房门槛,可解燃眉之急。对此,业内人士表示,分期首付并不新鲜,和首付贷一样,极有可能是一个甜蜜的陷阱,购房者对此必须有清醒认识。早在2016年,有关部门就认定其违法违规性质。这种方式在一定程度上降低了购房门槛,便于开发商尽快回笼资金,但同时让还款能力不足的人进入了房地产市场,这既是对购房者的不负责任,也给市场平添了风险。

### 市场:楼市又现分期首付,多出现在近郊

临近年底,一些区域优势不明显、竞争压力较大的项目,开始不断推出相关优惠,吸引购房者。所谓的分期首付,是指首付款不用一次性交付,购房者只需根据约定缴纳首付款的一部分,剩余部分由开发商或关联公司垫付,完成购房手续,然后在约定的期限内交付剩余的首付款。

以一套总价为200万元的房子为例,目前岛城要求首套房首付比例最低为30%,即购房者需支付60万元的首付款。分期首付后,购房者可能只需要支付这60万元中的一部分,剩下的则由开发商先行垫付。在这期间,购房者需与开发商

签订首付分期协议,约定好购房者偿还开发商垫付首付款部分的时间和方式。“这种形式下,购房者相当于跟开发商借了一部分钱交了30%的首付。”岛城一楼盘的置业顾问说。

记者在采访中了解到,目前推出分期首付的楼盘主要集中在辅城区和近郊区域。如位于西海岸新区的一楼盘,购房者最低只需交8万元首付就可以获得购房资格,剩下的部分在两个月内交齐即可;位于城阳区东部新城一楼盘,打出“首付18万元起”的招牌,剩下的部分在半年内交齐即可;同样位于城阳的一房企称,购房者只需交18万元

便可以买房,剩下的首付款在两年内还清即可;位于即墨区创智新区的一楼盘表示,首付10%起,最低17万元便可以买房……

据悉,目前岛城正在推行分期首付的开发商中,不少打着“零利息”的招牌。但购房者在签订购房合同之前,需和开发商签一份借款协议,约定好首付款的还款时间、还款方式及违约规则。

记者在采访中了解到,目前岛城可进行分期付款的楼盘,普遍要求购房者在半年内付清开发商的垫付款,最长的也仅有两年左右。

相关链接:

### 分期首付曾被明令禁止

按照监管部门有关政策规定,早在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;2017年住建部、央行、银监会联合印发《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。

尽管如此,目前仍有不少人对首付分期持有不同观点,认为首付分期可解决部分资金暂时有困难的人的购房需求,事实上,首付分期带给少部分人的这点利好犹如饮鸩止渴,弊端远大于利好。

从目前看,一则,首付分期面对的大都是没有购房能力的低收入人群,会加剧他们的信用透支,增加了购房者买房杠杆和还款压力。更为严重的是,一旦房价出现波动,容易导致购房者出现断供,会导致高额违约金,有可能造成购房者钱和房子都“鸡飞蛋打”。

二则有可能加大首付分期购房族融资成本,使其原本脆弱的财务收支现状变得更加糟糕不堪。如一些首付分期购房族除了房地产开发商提供的无息垫款之外,一般最低利率可能在年息8%左右,远超银行房贷利率。三是有可能引发各类矛盾或经济案件,加大社会不稳定因素。

此外,还会在很大程度上诱发房产开发商与银行双方的违法违规操作行为,导致银行房贷失控和楼市进一步泡沫。因为购房族首付分期大都是违法的,而开发商的垫资行为和银行的放贷行为,在很大程度上也都是违规的。

据《新京报》

### 调查:分期首付可加快资金回笼,开发商并不“吃亏”

岛城著名楼市分析专家张斌认为,首付分期并不是一个新名词,早在前几次楼市调控时,岛城便出现过这种情况,如2011年和2014年。“这其实在一定程度上反映了楼市趋冷的状态。正因为市场上观望者多了,实际买房的少了,开发商才会推出这样的政策。”

“一般临近年底,开发商要进行财务结算。通过这种方式,可以降低准入门槛,把一部分短期筹集不够首付款的刚需置业者变成自己的准客户,加快了楼盘的销

售和资金回笼速度。”岛城一名在房地产行业工作多年的业内人士表示,大部分开发商利用开发贷来拿地建房,同时工程款也基本是在楼盘建到一定程度才进行结算,因此,一个楼盘所用的大部分资金其实是开发商“借”来的,或者是“欠”着的。只有房子卖出去了,才算真正“赚到钱”了。“在现金为王的时代,加快销售拿到钱,才是王道。房子握在手里,对开发商来说,并没有什么好处。”该名业内人士说。

“这么做,开发商看似不赚钱,实则是笔不错的买卖。”岛城另外一名业内人士表示,“一般来说,开发商申请的开发贷款,利息在10%左右,楼市下行时,销售状况不好,便无法按时还款,一旦产生滞纳金会更麻烦。这也是前些年楼市不好时,一些小型房企出现资金链断裂的主要原因。所以相较于大额度的开发贷来说,给购房者低利息甚至零利息垫付的首付款并不多,算是拿小钱换大钱。”

### 购房者:分期首付可解燃眉之急,期待延长还款期限

那么,对于分期首付,购房者是怎么看的?近日,记者在半岛购房俱乐部中发出了一份网络调查,近500名参与调查的购房者中,有近4成的人认为,分期首付只是一个噱头,其实并不省钱,反而加大还款负担,不会考虑;另外6成左右的人则认为,这种形式可以降低购房门槛,暂解一些刚需族的燃眉之急。在对于分期付款的期限上,7成以上购房者希望是两

年以上。市民张先生最近打算买人生中第一套房。他表示,近期到城阳区看了几个楼盘,首付基本要在50万元上下,可自己手里只攒了40多万元。“对我来说,目前可以分期首付先买上房,年底发了年终奖,我就可以还清首付,不耽误买房。”但在采访中,记者了解到,大部分购房者对于半年以内交齐首付款

的楼盘还是无法接受,主要原因是“还款期限太短”。

市民陆先生表示:“如果开发商垫付的首付款较多,比如二三十万元,三五个月内还完的话,压力确实非常大。所以我还是会先想想其他办法凑首付,不到必要时刻不会选择分期首付。一旦和开发商签订了借款协议,到时出现逾期,就非常麻烦,有可能得不偿失。”