

置业顾问

“低首付”买房靠谱吗

暗藏各种猫腻 购房者需谨慎对待



不少地产开发商继推出五花八门的优惠措施之后,又下“血本”推出“低首付”购房活动,拉低入市门槛,吸引刚需购房者出手。“首付3万起”“首付5万起”……频频出现的这些低价首付的广告语,着实令人心动。对买房流程比较熟悉的人都知道,贷款买房的首付款是有一定比例的,那么如果仅从字面理解的话,首付5万元的商品房总价就只要25万元,可事实真是如此吗?

“低首付”实际是“首付分期”

首先看“起”字,不管是3万元还是5万元或者8万元,这种说法后面总少不了一个“起”字,仔细想想并不难明白,也就是这些表面上的数额并不是首付的全部,而只占整个首付的一部分。

某楼盘的工作人员表

示,购房者在买他们的房子时只需先付8万元定下房源,这8万元作为首付的一部分,其余部分可以宽限几个月再付款;而另一楼盘的工作人员则表示,他们的购房方式是先付房价首付部分的5%—20%,剩余首付部分于三个月内付清即可。

“低首付”容易被接受

那么付款方式的如此改动会带来怎样的变化呢?

首先对于购房者来说,最直接的就是减轻了置业首付的压力,可以不用为了一时筹措大笔钱作为首付而烦恼,也就增加了一定的信心和底气去买房;对于开发商来讲,这只是一种促销手段,在楼市发展遭遇瓶颈的时候有必要利用各种促销手

段将房源售出去以回笼资金,虽然用这样的方式在回笼资金的速度方面有点欠缺,但还是能够缓解紧张的资金压力的。

目前选择购买“低首付房”的置业者,大多为年轻的刚需购房族,“低首付”方案大大降低了他们的购房门槛。尤其是对于手头积蓄不多,但是收入较高而且稳定

这样看来这些商品房的总价并没有作大幅度的调整,只是开发商将整个购房的付款过程多增加了一个环节,即购房首付可以在一个时间段内分几次付清,而不强求一次性付完,并不是人们通常理解的借贷首付,而是“首付分期”。

的置业者来说,“低首付”买房可算得上是一个非常利好的消息。在一家企业工作的小袁告诉笔者,他和妻子一直都有购房计划,无奈手头的积蓄不够,一时间筹不到这么大笔的首付款,因此迟迟未购房。“正好有这个活动,对我们来讲真是‘及时雨’,如果看到合适的房源就会出手购买”。

买的没有卖的精

担首期款和银行按揭贷款的双重压力。

以首付总价20万为例,购房者签订合同后需直接支付首付款的第一笔费用10万元,剩下的10万元可以在半年后付清,而有的项目还把第二笔的10万再分为两次付清。由于购房者签订了合同就要办理按揭贷款,因此,剩下的其余首付款部分由开发商垫付,而有的项目则需

“低首付”暗藏风险

很难得到保障。

其次,有的“低首付”楼盘存在开发商更改售卖价格的情况,即做高合同售价套取更多贷款来减轻购房者首付压力,这种情况会增加购房者还贷压力及契税等费用,且是违规行为,购房者需谨慎对待。

再有,可能存在开发商资金链断裂风险,开发商垫付首付款的行为实际加大了其本身资金的压力,这非常考验开发商的现金流,要防范开发商资金链断裂风险,最好选择有实力的开发商。

对于购房者来说,“低首付”的付款方式,同时负担着双重的贷款压力,购房者自己的资金一旦出现困难,

巧手饰家

卡座餐桌 为餐厅增加情调

如果家里餐厅比较小,无法放下一张大的餐桌,不能满足全家人的就餐需求,那该怎么办呢?就在墙角来个卡座设计吧,这样既能为餐厅增添情调,还能很好地解决就餐问题。



▲将墙面凹陷的位置设计成卡座,这里便成了一个富有情调的就餐区,这样的设计即能巧妙化解墙面凹陷的尴尬,也能将空间很好利用起来。



▲一个简单的转角卡座设计,搭配实木餐桌,再装点上鲜花,这里便成了一个温馨的就餐空间。



◀把闲置墙面布置成卡座,即能有效解决就餐问题,又能为居室增加收纳空间。



▲将卡座与鞋柜一起组合起来,一物三用。 晚综

市住建局 漯河日报社

联合发布

购房提示

尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111。