

开发商走量出新招 楼市频现“低首付”

2015年上半年,国家多次出台利好政策,助力楼市走出低迷态势。股市的震荡对楼市的回暖有着一定的影响。然而,楼市的回暖是分化的,下半年这种分化将更为明显,一、二线城市涨幅明显,三、四线城市依然低迷,虽然市场环境有望进一步宽松,但是诸多城市依然面临巨大的去库存压力。

焦急的开发商按捺不住,与电商合作推出特价团购活动,“低首付”“零首付”的促销方式层出不穷。其中令人注意的是,不少品牌楼盘纷纷加入了“低首付”“分期首付”的队伍,楼市掀起了一股“低首付购房”的热潮。



(资料图片)

●楼市频现“低首付”

“首付仅需1.5万元,得80㎡-140㎡的豪宅”,“零首付,即可实现市中心居住梦想”,随着政府诸多利好政策的出台,房企的营销策略可以说是无奇不有,这段时间,不少品牌楼盘纷纷加入了“低首付”“零首付”的行列,房地产行业掀起了一股“低首付购房”的热潮。

笔者了解到,当下推出“低首付”吸引购房者入市的楼盘还真不少。平顶山市湛河区的某楼盘,首付仅需“1.5万元,可入住79㎡-138㎡左右的湖景豪宅”。湛河区的另一楼盘也打出“0元首付0压力,五证齐全准现房”。新华区地界的某楼盘紧随其后,推出“首付2.5万元起,即

可享受鹰城标杆豪宅”,新华区的另一个楼盘随即推出“首付8万元,送43万元”的优惠活动。平顶山市各区楼盘都推出不同等级的“低首付购房”模式。

被“低首付”大甜点吸引去看房的客户不在少数。据某售楼部置业顾问介绍,该楼盘明年年底就能交付,购房者现在只需要首付8万元,剩余的首付款由开发商垫付,就可以办理按揭贷款。开发商为购房者垫付的首付,只要在交房前付清即可,无须利息。

●是甜头还是噱头?

开发商一方面以“低首付”降低购房门槛,另一方面房价松动并不十分明显。业内资深人士认为,这样的首付政策,对于原本只交纳三成首付的首套买家而言,仅靠分期付款的诱惑力不大。对于短期资金周转不灵的购房者而言有一定吸引力,但最终也需要补齐还款。

楼市出现的“低首付”方案实际上是首付分期。与传统市场常见的开发商垫付首付款相比,现在出现的“低首付”购房方案更具有金融属性,有开发商引入第三方融资平台,购房者以贷款的形式向第三方金融机构借取一部分首付款,并支付相应利息,根据自身情况在1至3年内结清所贷资金。

一名业内人士表示,“目前许多楼盘推出‘低首付’买房,开发商是为了想尽办法清库存,最大限度提高销量、回笼资金。购房者不能简单地将‘低首付’理解成为一件好事情,想明白,开发商

‘低首付’不是降价促销,购房者要合理评估划算不划算,补齐首付款的时限和违约责任也要了解清楚,以免产生法律争议,使自己处于弱势地位。”

●买房者多为年轻刚需族

据了解,选择“低首付”的买房者,大多为年轻的刚需购房族,这类人普遍手头积蓄不多,但是收入较高有稳定的工作。对于他们来说,“低首付”楼盘可算得上是“天上掉下的馅饼”。一些楼盘给出的“低首付”方案可算得上是一个非常利好的消息,大大降低了他们的购房门槛,让刚需买房族“喘了一口气”。

一名不愿透露姓名的购房者表示,他和未婚妻最近一直在市区看房,但是手头资金不足,一时间筹不到首付款的三成,因此迟迟未购房。正巧某楼盘的房价比较接近自己的预算,又赶上“低首付”活动,对他来讲可谓及时雨。

以往,每当楼市低迷或销售不畅时,“低首付”的促销行为都会出现,并受到了部分购房者的青睐。开发商主要是针对一些存款较少的年轻刚需首次置业者推出低首付活动,着实吸引了不少年轻的刚需购房者。有购房愿望的刚需置业者可以抓住这次机会,择机出手。

●成本、风险须掂量

就目前出现的“低首付”现象,市场上出现了两种声音:一部分人担心其中存在风险,认为首付余额在半年或一年内免息还清会造成月供压力增大;另一部分认为,自己一下子拿出三成的首付款是很有压力的,开发商“垫首付”、自己分期还贷款和剩余首付款项是可以承担起的,而且有的开发商并不要求支付利息。

一些专业人士建议,对于购买能力不足的人群,还需要理性地考虑,衡量自己是否能够在规定的时间内凑足由开发商暂时垫付的首付款。

据了解,降低首付虽然暂时起到缓解购房者资金压力的作用,但在短时间内购房者不仅要偿还开发商垫付的剩余首付款,同时还要偿还银行按揭贷款。购房者的负担不但没有减轻,相反还款压力更大。

买房是件大事,但也要考虑成本与风险的问题,不要被表象所迷惑,毕竟一些潜在的风险我们是察觉不到的,购房者要根据自己的实际情况来决定是否选择“低首付”的方式。

根据购房者与开发商的协议规定,假如购房者超过了规定的时间还未偿还,可能面临着违约的风险,进而使开发商与购房者签订的购房合同无效。若出现这种情况,根据协议规定,在交房时,开发商有权收回房子,而且购房者也无法取回已经付给开发商的购房首付款。对此,购房者要酌情考虑自己的偿还能力,否则到最后“房财两失”,得不偿失。

(刘廷鹤)

