

首付只需6万,余款可分期? 合肥一楼盘促销手段“引人注目”

律师提醒:首付分期存在很多漏洞和法律风险

“一次庐阳人居的‘惊喜’:首付6万起置业主城。”近日,合肥庐阳区一楼盘打出了“首付6万,住央企三房”的宣传口号,引起广泛关注。如此低的首付比例是否属实?开发商这样操作是否合法合规?后期房贷会怎样解决?带着问题,记者日前对该楼盘进行了探访。 □本报记者

“首付6万”情况属实 余款可分期支付

记者了解到,这个“首付仅需6万元”的楼盘为信达庐阳府,位于庐阳区蒙城北路与汲桥路交口。近日,记者前往了该项目售楼部进行了现场咨询。

进入售楼部后,记者向工作人员表达了前来看房的意愿,随后工作人员找来一名置业顾问,开始向记者详细介绍该楼盘的相关信息。“这里原先是另一家开发商的项目,因为种种原因经营不好,然后就被信达接手了。”该置业顾问说。记者了解到,目前信达庐阳府还没有开盘,根据置业顾问的介绍,项目预计将在10月底首开。“现在主推的户型面积为89~125㎡的高层,预计首开200多套房源。”置业顾问介绍说。

信达庐阳府“首付仅需6万”是否属实?置业顾问也对记者给出了肯定的答复。“现在首付确实只需要交6万,但是仅限于首次开盘。”该名置业顾问向记者表示,虽然整体首付的比例占总价3成,但是可以分期付款:第一期6万,余款则需要明年6月30日前付清。“现在合肥不少楼盘都在降价,首付分期也是我们的一种促销方式。”

据了解,目前信达庐阳府的预售许可证还未获批,但据置业顾问介绍,该项目均价大概在1.4万元/㎡~1.5万元/㎡。以1.4万元/㎡计算,一套面积89㎡的户型总价为124万余元,首付6万只占到总价的4.8%。“现在已经有400多组客户进行了验资登记,如果想买得尽快验资。”在临走前,置业顾问对记者说道。

不签订购房合同无法办理房贷

记者同时从售楼部工作人员处了解到,虽然该楼盘首付第一次仅需提供6万元,并可以分期付款,但只有在首付余款交齐后才可以签订正式的购房合同。

对于按揭买房的购房者来说,住房贷款十分重要。关于像信达庐阳府这样的分期首付是否可以办理房贷?记者咨询了一名中国建设银行的工作人员。

“申请个人住房贷款需要出示购房合同与首付交齐的收据。”该名工作人员对记者说道,如果没有正式的购房合同,所购买的房屋就无法在房产局进行备案,也无法申请个人住房贷款。

购房者须综合考虑自身支付能力

“分期首付这种方式,一般会出现现在在开发商促销的过程中。”一位房地产专家表示,这种手段的出现说明了合肥楼市原先供不应求的情况发生了转变,需要开发商主动去采取促销措施。

同时专家认为,分期首付存在一定的风险。“对于



开发商来说,这样等于先把房源预定出去,但对于购房者来说,如果后期资金不到位,对于实际合同的履行会有一些问题。”该专家表示,首付在分期后是否有利息的产生也是需要关注的地方。“购房者在买房时不应该只看低首付的噱头,还要综合考虑自身的支付能力和承受能力。”

在这位专家看来,“低首付”“首付分期”等都是开发商提前锁定客源的方法,相当于先把客户从竞争项目那里“抢来”。“有些开发商用低首付来吸引购房者,这是风险比较大的地方。值得注意的是,如果后期无法凑齐首付的尾款,整个购房行为也会被认定为无效。”

首付分期存在一定的法律风险

买房时首付分期是否合法合规,后期会不会有法律风险?对此记者采访了从事法律工作的石律师。在他看来,房屋买卖合同双方就首付进行约定分期付款,虽然未直接违反《中华人民共和国合同法》的相关规定,应认定有效,但其中仍有几个风险点。

石律师向记者介绍,根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》中的规定,为抑制房价过快上涨,2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%,其中规定的首付应是购房者的自有资金。

“开发商通过首付分期,实质是在降低购房门槛,违反了国家的政策规定。”石律师说道,同时他认为,如果双方在并未付实际已交付三成首付的前提下向银行申请贷款,银行发现后,可能认定其为套现、骗贷和双方恶意串通损害第三人利益,会向法院起诉或停止放贷。

“像信达庐阳府这样的情况,交易双方所谓的正式购房合同必须等待首付余款交齐才签订,将导致双方权利义务处于一种不确定的状态,同时双方不能办理过户手续,非常不利于购房者的保护。”石律师对记者表示,首付分期其实是在打法律和政策的擦边球,是开发商为了进行促销、尽快的收拢资金而采取的一种销售方式,其中存在很多漏洞和法律风险。

合肥将规范住房租赁市场 从严从重查处违法违规行

星报讯(唐朝) 近日,合肥市出台了《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》(下称《通知》),其中指出了如单方面提高租金,随意克扣押金;哄抬、操控租金,恶意炒作租金上涨、制造市场恐慌;发布虚假广告和虚假房源信息;以隐瞒、欺骗等方式诱导承租人签订租房贷款合同;采取威胁、恐吓等暴力手段或采取堵锁眼、断水断电、辱骂骚扰、言语恐吓等软暴力行为驱逐承租人、强行收取各类费用等8大类在住房租赁时常见的违法违规行为。

根据相关要求,近期合肥将启动联合专项执法检查。其中,合肥市房地产主管部门负责重点查处哄抬租金扰乱市场,变相囤积房源,不按规定进行租赁登记备案等行为。工商主管部门负责重点查处发布虚假房源和价格信息,利用合同格式条款,侵害消费者权益等行为。金融主管部门将负责重点查处金融机构违规开展租房贷业务,并协助房地产主管部门查处违规使用融资金、非法侵占或者挪用客户交易资金等行为。

在检查行动中,对违法违规行为一经发现,将予以从严从重处罚。同时对违法违规企业,依法予以记入信用档案、实施联合惩戒、高限处罚、停业整顿直至吊销营业执照。对于涉及刑事犯罪的,移送公安部门予以严惩。

本月,合肥城西南 8个安居工程将陆续开工

星报讯(唐朝) 近日,合肥城西南8个安居工程规划方案获批,本月将陆续付诸实施。这些安居房主要服务于引江济淮水利工程重大项目,以江淮文化为基础,打造一批具有归属感的社区,建成后可满足2.5万人居住。

此次获批的安居工程规划方案,主要是服务于引江济淮等水利工程重大项目,地理位置优越,交通便捷,总建筑面积约111.7万平方米,设计住宅7752套。据了解,这8个大安置点分别为:丰乐镇新仓安置点、三河镇西湖安置点、五合安置点、木兰安置点、丰乐苑三期安置点、跨河安置点、水毁安置点、龙安置点。

其中,西湖、五合、木兰等多个安置点为引江济淮项目,总建筑面积约30万㎡,设计住宅总户数2124户。据悉,为了打造三河镇生态宜居标杆,西湖安置点采取了公园里、幸福里、文化里的设计理念,呼应三河镇的整体现发展策略。同时,在全民健身的潮流下,将社区打造成一个运动公园,包括慢跑跑道、健身器材、球场等,提供健康生活的典范。

省级电视权威房地产综合栏目 《安徽房地产》上线

10月17日,一档全新的安徽省级电视权威房地产综合栏目《安徽房地产》在安徽电视台人物频道开播。

《安徽房地产》每周三晚间9:30播出,分行业资讯、政策解读、楼盘寻美和地产人物几大板块,栏目展现了对社会热点、行业资讯、重大事件的态度和思想,解读政策,关注民生,是一个为安徽省地产及上下游行业,以及购房消费者精心打造的融媒体平台。

《安徽房地产》是安徽房地产研究会官方合作媒体,由智焯学院全程智力支持,融合安徽广播电视台、新浪微博、喜马拉雅、市场星报、中国房地产网、合房网等,形成媒体矩阵,鼎力服务社会,体现媒体力量。 □毛天润