

买房分期首付看上去很美 实则存在风险

在楼市中,分期首付并不是新鲜事,尤其是近年来该营销方式尤为盛行。不可否认,开发商推出的这种营销方式,确实降低了购房门槛,给购房者提供了更加充裕的筹资时间,表面看来,风险也都由开发商承担。而律师认为,实际上购房者也需承担一定的风险,并非高枕无忧。



分期首付 吸引购房者关注

“低首付”“两成首付”……在楼盘的宣传广告中,此类字眼往往更能吸引购房者关注。购房者小邓就是因为看见广告,而特意打电话到售楼部咨询,结果得知所谓的两成首付,是可以通过“分期首付”的方式购房。

一般情况下,分期首付的操作方法为,如一套房子总价80万元,首次购房的首付款比例三成,即为24万元。而购房者可以将这24万元拆解为两次或三次,分期支付给开发商,而且购房者不需要支付利息,或是支付少量息款。

据了解,在楼市中,分期首付并不是新鲜事,这种营销策略早期出现在北京、上海、广州等一线城市,去年受政策宏观调控影响,许多二、三线城市也开始仿效。泉州亦如此,从去年下半年以来,就有楼盘通过分期首付来降低购房门槛,带动销售量的上涨。

降低门槛 助力实现购房梦

众所周知,根据国家相关规定,购房者购买首套房时,申请商业贷款,首付款不能低于三成,购买二套房的首付款,则不能低于六成。

在记者采访过程中,曾有购房者表示,购买一套总价七八十万元的房产,贷款50万元,20年还款期来计算,每月还贷3700多元,对于双职工家庭来说能够承受,但是多数人往往因为拿不出二三十万元的首付款,而使得购房梦搁浅。

事实确实如此,尤其是在经济实力有限的刚需族占据市场主导的当前,开发商推出“分期首付”,无疑降低了购房准入门槛。“其实就是让大家可以缓口气再付钱,不用一口气拿出去,压力小很多。”有行业人士认为,分期首付一方面可帮助购房者完成置业计划,另一方面也可使得开发商提高销售量,缓解销售压力。

【提醒】

潜在隐患不容忽视

从表面情况来看,分期首付确实能够帮助难以支付首付款的购房者完成购房计划,而风险也基本上由开发商承担,而实际上对购房者来说,并非高枕无忧。

据了解,对于“分期首付”,开发商主要通过两种方式操作。一是购房者支付部分首付款后,开发商替购房者付清剩余首付款,而购房者与银行签订贷款合同,此后购房者再在约定时间内,将剩余首付款还给开发商。也就是说,开发商先借钱给购房者交给银行,并办理贷款手续。

另一种情况是,开发商以可以分期首付为由,先向购房者收取部分首付款,而后约定在短期内再交清剩余首付款。等首付款全部付清之后,再正式签订购房合同,办理贷款手续。“真正意义上来说,先交的部分首付款类似定金性质,并非开发商

垫资支付首付款给银行。”有行业人士如是说。

对于风险,福建泉中律师事务所律师郑文峰称,相对来说,第一种方式已经签订了购房合同,并且在房管部门备案,对购房者来说风险较小。而第二种方式,分期首付的概念较为模糊,或者说只是首付款支付时间变宽了,并非真正意义上的分期首付,如果开发商将该笔款项挪为他用或是资金链出现问题,那么购房者就要承担很大的风险。

郑文峰建议,购房者要理性购房,不能因为门槛降低就冲动购买,以免利益受损。如果一定要购买,但首付能力有限,只能通过分期付款购买的话,要选择有实力的开发商,另外要对违约责任进行详尽的书面约定,以防遇到问题时有据可依。
(据《海峡都市报》)