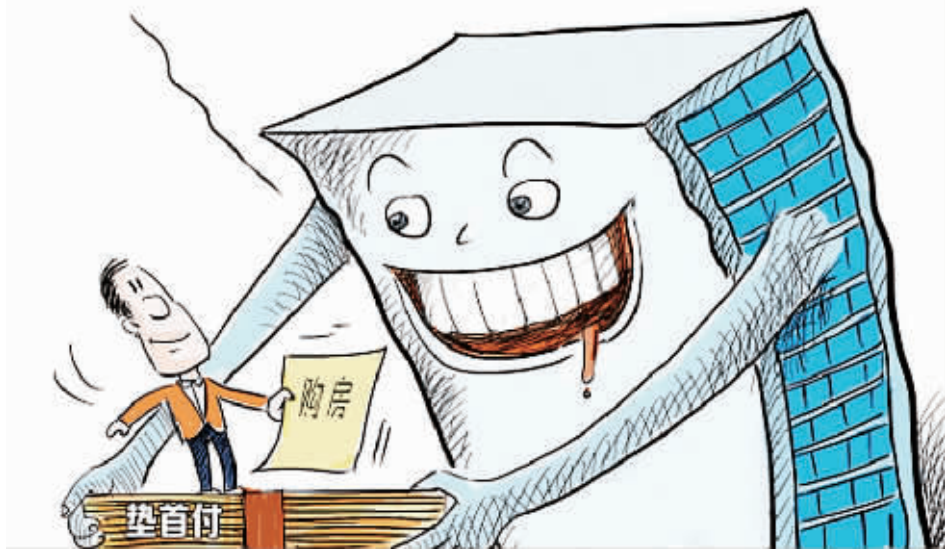


## 低首付楼盘频现

# 是噱头还是实惠?

上来吧,我给你垫高啦!



首付,一个工薪阶层更为熟悉和关注的名词。许多工薪阶层辛苦攒钱很多年,追赶的也许不是房价,而是不断攀升的首付。

近段时间,不少楼盘纷纷打出了“低首付”“分期首付”等广告语吸引购房者。这样营销方式确实降低了购房门槛,而不少购房者却不知道,他们为此还可能承担一定的风险。

### 揭秘: 低首付多种“玩法”

“首付5万元上学区房”“首付仅需8万元,全城火爆热销”,近段时间不少楼盘,纷纷打出了低首付的广告。据了解,分期首付作为降低首付的一种营销方式,近年来在楼市中广泛应用。不少楼盘纷纷效仿,打出首付分期的销售口号。

近日,记者走访一些打出此类广告的售楼部发现,低首付有多种方式,普遍的是分期首付。例如一套房子首付款25万元,那么购房者可以先支付开发商广告语中的“首付5万元”,剩下的款项可以拆解为两次或者三次,在开发商约定的期限内分期支付给开发商,购房者不需要支付利息。

上述还属于比较“实在”的方式,还有部分开发商虽然也打出了“分期首付”口号,实际操作和房贷类似,购房者在支付了“首付5万元”的首付款后,剩余部分则是开发商帮客户在银行贷款,虽然也是分期支付,但是客户在缴纳剩余款项时还需要支付利息。

业内人士分析,所谓的分期首付,其实就是让大家可以缓口气再付钱,不用一口气拿出去,减少了购房者的压力。“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。”某业内人士直言。而采用分期首付的策略,则可以帮助开发商提前锁定这部分客户,争取到销售的机会。

### 疑问: 低首付买房方式缘何走俏?

对于很多刚需购房者来说,买房即意味着贷款,通俗来说,也就是先支付首付,然后剩余的部分分期还给银行。但是,记者在采访中发现,开发商打出的所谓的“低首付”依旧是很多购房者望

尘莫及的一个数字。有那么一部分刚需购房者,也是一个一个售楼部地看,可是苦于手头的钱付不起首付而屡屡与房子无缘。不断攀升的首付,和并没有随之上涨的工资收入,让很多人意识到,越早买房越划算。

开发商们也瞅准了购房者的这一需求,“低首付”“零首付”“分期首付”开始逐渐进入了广告宣传中,吸引这部分购房者的关注。“今年这种形势下,我们推出低首付,也是为了赶紧清库存,先把这部分客户吸引过来再说。”一个不愿意透露姓名的某楼盘销售经理说道。

### 警惕: 低首付并非高枕无忧

分期首付,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。而某知名律师认为,实际上购房者也需承担一定的风险,并非高枕无忧。

该律师表示,现在很多开发商打出了“低首付”的口号,实际是首付总款项并没有变低,而只是首付款的支付时间变得宽松了,由原来的一次性当场付清,变成了或许一个月,两个月,一年付清。表面看,延长付款时间给购房者提供了资金周转时间,而实际也可能隐藏更大风险。

他提醒到,购房者在支付首付款的这段时间内,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。

对此,业内人士建议,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,这样在遭遇相关问题时才会有据可依。

(据买房网)



### 置业小课堂

## 办理登记的抵押权 才具有优先受偿权



近日,市民小张来电说,今年1月份,他的朋友小李以他拥有所有权的一套房产(现市场价值约80万元)向小张提供抵押担保,借款50万元。双方签订抵押借款合同,约定半年后还款,并到当地公证处办理了公证,但未办理抵押登记手续。没想到的是,小李于今年4月份竟瞒着小张又把该房屋以同样的金额抵押给小王,并到市住房局办理了抵押登记。如今,小李无力还款,现法院判决,小王享有优先受偿权,同为债权人,明明小张先于小王签订借款合同,为何小王享有优先受偿权呢?

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十七条规定:“房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。”另根据《中华人民共和国物权法》第一百八十七条规定:“抵押权自登记时设立。”第一百九十九条规定:“同一财产向两个以上债权人抵押的,拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿,抵押权已登记的先于未登记的受偿。”依据法规,虽然小张先于小王与小李签订了借款合同,并办理了公证,但未到住房局办理抵押登记,其抵押贷款仅仅是普通债权。而小王虽然抵押时间在后,但其依法办理了抵押登记,取得了抵押权,根据抵押权已登记的先于未登记受偿这一条款表明小王可以享有优先受偿权。

那么,究竟该如何办理抵押登记呢?记者就此咨询了房屋登记交易中心工作人员。根据《房屋登记条例》第四章房屋抵押权登记的规定,抵押人与债权人双方本人带上身份证原件、《房屋所有权证》、借款抵押合同办理即可。针对以上抵押案例,广大市民一定要引起注意,在办理个人借贷时,一定要到住房局办理抵押登记,保障个人的权益不受侵害。

(综合)