



“负首付”惊现楼市 购房者需警惕法律风险

为吸引购房者的注意力，近年来，“零首付”购房的销售方式屡见不鲜。近日，多个社交平台出现了“负首付”的营销话术。“负首付”面临的法律风险不容忽视。

据业内人士介绍，“负首付”与“零首付”“低首付”的操作方法类似，一是开发商通过首付分期、返首付等形式减轻购房人首付压力，二是开发商通过做高合同价格，帮助购房人获取更高额度的银行贷款。若开发商返还的资金超过首付款，或银行贷款金额超过房产原价，“负首付”便“实现”了。在中原地产首席分析师张大伟看来，“负首付”并不是新事物，其背后的运作逻辑和“高评高贷”是一样的，所谓“高评”就是高值评估，“高贷”就是

高额贷款，也叫作倒拿钱、零首付、低首付。他认为，“高评高贷”一直都有，但一般银行不敢做得太离谱，一般评估价都是实际成交价的90%，这样银行相对安全，“高评”其实就是做到持平，很少敢做到比实际成交价高的。“负首付”就直接做到了市场价的130%以上，相当于银行贷款比房价还高，这其实就是赤裸裸的贷款诈骗。

北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣认为，“负首付”明显是违规的，存在不小的法律风险。

首先，不论是“零首付”还是“负首付”，其实都不是真正意义上的“零”或“负”；其次，这种操作的房贷月供往往会提高一些，而且，房贷期限越长负

担越大。做高合同价之后，购房人的贷款金额也比较高，月供相对来说也会提高。第三，这种本身就是违法违规，明令禁止的。最后，还存在被银行断贷、被监管部门处罚的可能性。若房产交付存在问题，购房者的风险就会更大。王玉臣表示，采用这种模式，往往需要签署“阴阳合同”。这种方式本身也是违法行为。一方面违反了商品房销售的相关规定，没有如实备案；另一方面，通过这种方式骗取高额贷款，违反了银行按揭贷款的相关规定，涉嫌骗贷，一经发现，银行不会进行放贷。即使已经放贷，也会直接解除按揭贷款合同，要求提前偿还全部贷款。

徐大显

和兴鑫悦府

“穿越侏罗纪 恐龙总动员”六一活动邀你来打卡



本报讯(记者陶静) 那些年，我们一起感受过来自远古时期的神秘；那些年，我们一起在电影院看过侏罗纪时代王者；那些年，我们一起聆听过来自恐龙时代的咆哮。1993年，《侏罗纪公园》的问世，为影迷打开了一个新的世界，勾起了我们对恐龙、侏罗纪时代的浓厚兴趣。为了让你儿时的梦想照进现实，5月27日~6月5日，和兴鑫悦府“穿越侏罗纪 恐龙总动员”大型恐龙主题活动在该项目营销中心前广场举行，凶猛的霸王龙、奇特的三角龙模型，还有小小考古家、恐龙补给站等活动等着你来打卡。

六一儿童节到了，你想好带孩子去哪儿过节了吗？去郊游？还是带着孩子进行一次短途的旅行？不知道何去何从的宝爸宝妈们，带上你的孩子来和兴鑫悦府享受一场“恐龙”奇幻之旅吧。活动期间，到访营销中心即可领取“恐龙”玩具，现场参与活动还可领取恐龙化石盲盒，小朋友在现场可以体验一下当小小考古家，亲手发掘“恐龙”的每一块骨骼，并塑造成型。当各种“恐龙”化石盲盒遇上孩子们的童心，活泼好动的“熊孩子”们轻敲细打，巧凿拼装，一步步发现“恐龙”

化石的全过程，一定会迸发出别样的喜悦，也能在益智的发掘过程中，动手动脑，学习恐龙知识。

重返侏罗纪，探秘恐龙展，跟时代王者来一次亲密接触。活动期间，和兴鑫悦府园区内分布有多种“恐龙”，它们或呈奔跑状，或似仰天嘶嚎，以一种历史鉴证家的姿态与亿万年后的人类相逢，以一种定格姿势彰显神秘，每一只“恐龙”都仿佛在向观众诉说着2亿万年前的旷世秘密。小朋友们还可以到营销中心领取骑行券，和“恐龙”零距离接触。你准备好了吗？和兴鑫悦府邀你体验一场精彩绝伦、无比难忘的童年冒险。

据了解，和兴鑫悦府位于市人民路与普济路交叉口西南角附近，临近新发地商贸广场、焦作万达广场、南水北调运河、映湖路小学，区位优势不言而喻。该项目主力户型面积110平方米~144平方米三房、四房设计，南北双阳台，南向大飘窗，阳光户型，户户观景，美轮美奂的公园景观、波光粼粼的运河水面推窗可见，让业主能悦享生活中每一寸美好时光。

上图 霸气的“霸王龙”吸引了不少小朋友围观。筱 静 摄

销售动态

征云·美好生活家园 清盘特惠中

本报讯(记者陶静)近日，记者在位于长安路与解放路交会处附近的征云·美好生活家园项目营销中心了解到，该项目即将售罄，现正清盘特惠中，

购房立减3万元。据了解，征云·美好生活家园项目打造的宜居、宜学、宜养、宜游、宜业，将成为“五宜”梦想城镇，以及电子巡更、视频监控、消

防报警、社区Wi-Fi、园林雾森的智能社区，未来这里将是一个“城市生态居住区，美好生活梦想城邦”的理想之地。

建业·世和府 一次性付款享9折优惠

本报讯(记者陶静)近日，记者在位于市丰收路与文汇路交会处向东200米的建业·世和府楼盘营销中心了解到，该楼盘现正清盘特惠中，一次性

付款享9折优惠，按揭付款享9.2折优惠。据了解，建业·世和府从居者家庭结构与全龄生活需求出发，别出心裁的园林造景，利用楼栋、廊架空间，打

造水中树池，用景观亭、陈列景观墙、洽谈广场、儿童游乐场等全龄互动空间，承载邻里交流日常需求，为居者带来极致生活体验。

工程动态

世合玺悦苑 四栋楼二次结构已完工

本报讯(记者王倩)近日，记者在建设路与中兴路交会处附近的世合玺悦苑楼盘施工工地了解到，该项目规划26万平方米低密度墅境社区，整体容积率低至2.3，绿地率高达

35%，目前，该项目1号楼、11号楼、12号楼、22号楼二次结构砌筑完成，其中1号楼、11号楼、12号楼屋面工程正在施工中，22号楼构造柱混凝土浇筑完成90%；23号楼、25号楼、

26号楼防线、植筋、构造柱绑扎已完成，二次结构正在施工中；10号楼、13号楼、21号楼正在进行防线、植筋、构造柱绑扎等工程。

璞玥府 多栋楼外立面施工中

本报讯(记者王倩)近日，记者在位于怡光路与新园路交会处附近的璞玥府楼盘施工工地了解到，该楼盘

共规划建设17栋12层以下的花园洋房产品，其中，一期多栋楼已交付，部分业主开始装修；二期10号楼、11号

楼、15号楼正在进行外立面施工建设；1号楼、7号楼、8号楼主体已封顶。