买房负首付 馅饼还是陷阱？

没想到，房产界还有“负首付”这个词儿。近期，有房产中介声称买房可以做到“负首付”。例如，房产价格520万元，但可以向银行贷款570万元，这样购房人不仅无需付首付，还能拿到50万元作为装修款。

但记者了解到，通过开发商返首付、做高合同价等方法，一些房产看似可以做到“零首付”“低首付”乃至“负首付”，但也面临财务和法律风险。如果楼盘不“满五唯一”，则购房人还要承担较高的税费。

针对“低首付”“零首付”“返首付”等营销乱象，监管部门出手了——对违规售房行为进行严查。

暗藏玄机

“负首付50万元买学区房”，“不需要首付还能再拿1万元”……近日，在多个社交平台上，出现了类似的营销话术。

“这套房子评估价是570万元，但是业主低价卖，卖520万元。你可以在银行贷570万元全款买这套房子，还剩下50万元装修。”房产中介王女士表示，其代理的一套深圳市罗湖区的房产可以做到“负首付”。

同为房产中介的钟先生也声称，自己代理的某楼盘也可以做到“负首付”。而房产中介赵先生则声称，自己已售出一套“负首付”的房产。

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。

钟先生向记者透露，实现“负首付”有时还需要借助经营贷的力量。“经营贷比房贷便宜，深圳房贷首套利率是4.6%，经营贷利率是3.5%到3.8%。购房人需要提前准备征信报告和银行流水、收入证明等材料。名下如果没公司的话，需要配合注册个公司。”

存在违规

谈及“负首付”现象的出现，北京金诉律师事务所主任王玉臣认为，这与一些开发商为了尽快销售楼盘，实现资金回笼有关，但是这些促销宣传有不少套路，很多属于虚假宣传。

“看起来似乎是帮购房人缓解了压力，但实际上，往往会伴随着开发商垫资、融资等违法违规行为，同时还可能会规避银行按揭贷款对首付款的要求，违反按揭贷款相关规定。”王玉臣说。

钟先生称，“负首付”出现，和部分区域一二手房价格出现倒挂有关，使得购房人可以以低价买一手房，但以较高的市场价作为评估价，从而做高了贷款合同金额。“‘负首付’其实是打擦边球，银行可以做高贷款金额。正常情况下，购房人是要三成首付款的。”

对此，工行深圳分行一名房贷经理回应称，“首付款如果不是自有资金，我们是不会批贷款的。购房人自己要小心。”

后期压力大

需要注意的是，“负首付”不仅违规，而且后期资金压力将加大。

“有的房子是回迁房，房本还没有下来，不满足‘满五唯一’，需要缴纳个人所得税和增值税，算下来购房人需要负担二三十万元税费。”房产中介冯女士说。

“首付和贷款最终还是自己出，早和晚的区别而已。”王玉臣提示，所谓零首付、首付分期看起来似乎没有手续费，但是为了及时支付剩余的首付款，有些人通过消费贷、金融机构、小额贷款公司、贷款中介等筹措资金，既会产生新的成本，又会产生更多的融资风险。

针对近期出现的零首付、低首付、送首付、首付贷、返首付，上海易居房地产研究院研究总监严跃进说，这是营销领域的乱象，各地应关注此类新情况，要从合规的角度解决首付的问题。

相关

全国超过40个城市首套房利率低于4%

5月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。

据中指研究院数据显示，今年以来，全国已有超过40个城市调整首套房贷利率4%以下。其中，肇庆、湛江、云浮、惠州等城市取消了首套房贷利率下限，珠海、南宁、柳州、中山等城市首套房贷最低利率已降至3.7%。

综合中国证券报、中国之声等

速览

“催收巨头”永雄集团179人被带走调查

25日凌晨，国内最大的“催收公司”湖南永雄资产管理集团突然发文宣布停业。据悉，永雄集团突然停业或与分公司被警方调查有关。

文中透露，“4月3日、4月10日和5月19日，安徽警方跨省执法，相继介入集团卫成公司吉首分公司，集团怀化分公司、湘潭分公司和邵阳分公司调查，共将179名员工强制带往安徽，并分别采取监视居住、取保候审、刑事拘留、逮捕等刑事强制措施。目前，共有3名员工因涉嫌寻衅滋事罪被批捕。”但永雄集团并未透露分公司被调查的原因。

5月25日，相关部门回复：“该案件正在侦办过程中。”

永雄集团成立于2014年4月，总部位于湖南长沙，分支机构覆盖全国20多座城市，业务涉及信用卡、消费金融等个人信贷不良资产管理领域。近年来，永雄集团因催收事件多次陷入舆论的风口浪尖。截至5月22日，永雄集团在黑猫投诉平台的投诉量达到153件，当中不乏“短信威胁”“电话轰炸”“爆通讯录”“骚扰他人”等投诉。

据红星新闻

比亚迪回应长城汽车举报：反对任何不正当竞争行为

5月25日，长城汽车发布声明称，4月11日，长城汽车向生态环境部、国家市场监督管理总局、工业和信息化部递交举报材料，就比亚迪秦PLUSDM-i、宋PLUS DM-i采用常压油箱，涉嫌整车蒸发污染物排放不达标的问题进行举报。

随后，比亚迪汽车官方发布声明称，“我们坚决反对任何形式的不正当竞争行为！并保留法务诉讼的权力！”

比亚迪方面表示，“经了解，长城所说的情况，测试车辆由长城购买、保管并安排送检，中汽中心（天津）按长城的要求进行了相关项目的检测。测试车辆严格来说，不符合国标要求的送检状态，即应由第三方抽样、保管及送检，并要求完成3000公里磨合后测试，而长城送检的车辆在检测时，里程仅为450-670公里。鉴于以上，我们认为其检测报告无效，长城不能以此作为依据！我们的产品及相关检测符合国家标准，在国家权威机构通过认证。我们欢迎有关部门随时过来调查、取证和检测。”

据澎湃新闻

美国财政部长耶伦重申：最早6月1日将无钱可用

周三，美国财政部长耶伦表示，最早在6月1日时美国财政部就可能无钱可用，很难准确预估出资金会在具体哪一天耗尽，但认为资金能够撑到6月中旬或月底的可能性很小。耶伦说将很快向国会提供更明晰的财政资金时间线状况。

耶伦表示，正在继续努力，以得到来自两党的支持。拜登总统的团队已经提出了额外削减1万亿美元财政赤字的措施。

耶伦指出，如果债务上限协议在财政资金耗尽的“X日”之后仍无法达成，将面临艰难抉择。一旦如此，部分性违约状况将在所难免。

耶伦还透露，拜登政府并没有为违约事件做准备，当前专注于完成债务上限协议，现在所要做的仅仅就是提高债务上限。

耶伦指出，随着X日期的临近，已经看到了金融市场承压的状况，包括国债发售。

据华尔街见闻

前高管参与“直播义卖”欲筹款300万重启天涯

5月15日，前天涯社区执行总编宋铮表示，已经获得天涯官方授权，将进行“七天七夜，重启天涯”7×24直播义卖，希望筹集300万元的资金，帮助天涯重启。

宋铮说，之所以发起这项行动，“是不希望天涯悄无声息地消失”“是我们这些天涯老网友们对青春的一场拯救”。

得到天涯官方的授权后，宋铮先是单独邀请了一些早期天涯网友和天涯前员工，迅速拉起了项目组，然后又在微信群里发出倡议，立刻得到了热烈响应。被称为“初代网红之一”的李芊墨，主动要求全程担任本次直播义卖的女主持人。

公开资料显示，天涯社区创立于1999年，是一个全球华人网络社区平台，不仅是《鬼吹灯》《明朝那些事》等知名小说的诞生地，还曾捧红不少网络红人。平台每月覆盖品质用户超过2亿，注册用户超过8500万，拥有上千万高忠诚度、高质量用户群所产生的超强人气、人文体验和互动原创内容。

据每日经济新闻

卫星导航龙头连续4年造假 证监会警告并罚款1250万

因虚增收入、成本和利润等，卫星导航行业龙头合众思壮及相关责任人被证监会给予警告，并合计被罚1250万元。

5月21日晚，卫星导航行业龙头合众思壮发布关于收到行政处罚决定书的公告，三天前公司收到中国证监会出具的《行政处罚决定书》。其中显示，公司在2017年至2020年累计虚增收入15.81亿元，累计虚增成本11.78亿元，虚减财务费用1.18亿元，虚增利润总额5.21亿元。

去年5月，合众思壮收到证监会下发的《立案告知书》，因公司涉嫌信息披露违法违规被立案。去年11月，公司曾收到《行政处罚及市场禁入事先告知书》。从21日晚所披露的《行政处罚决定书》最终处罚情况来看，处罚主体既包括合众思壮公司本身，也包括时任董事长和总经理郭信平、时任财务部总监袁学林、时任副总经理侯红梅等个人。 据扬子晚报

LPR连续9个月“原地踏步” 5年期以上LPR或下调

5月22日，中国人民银行（下称“央行”）授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率（LPR）。1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，两个品种均维持不变。至此，LPR已经连续9个月“原地踏步”。

展望后期，东方金诚首席宏观分析师王青认为，当前银行净息差偏低，加之一季度存款利率上行幅度较大，为了进一步推动实体经济融资成本稳中有降，银行可能倾向于在负债端发力，适度降低各类存款利率。“在MLF（中期借贷便利）操作利率不变的前提下，年内1年期LPR单独调整的可能性较小，但5年期以上LPR存在单独下调10个至15个基点的可能。” 据证券日报