

首付买房无需首付,还能倒拿钱 “负首付”靠谱吗?

听说过买房“负首付”吗?

近期,有房产中介声称,买房可以做到“零首付”甚至“负首付”,购房人不仅无需付首付,还能倒拿装修款。对于缺乏启动资金的购房者来说,乍一听着实有点心动。

但是,所谓的“零首付”“负首付”买房真的靠谱吗?背后暗藏哪些法律风险?

买房不仅不用出首付款 甚至还能“套现”?

“首付负1万元!没错,不需要首付还能再拿1万元。”近日,在部分社交平台,记者看到了一些类似的中介销售广告。例如,广东深圳某房产中介接受媒体采访时表示,“房子评估价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50万元装修钱。”

买房子贷款不仅不用出首付款,甚至还能提前拿到一些钱“套现”。

“这套房子是回迁房。业主现在不要那么多房子,拿出来低价卖,

很划算。从业这么多年也很少见能‘负首付’的房子。”该房产中介补充道。广州市荔湾区房产中介王先生告诉记者,如果客户提出贷款套现的要求,中介可以协助办理。“这个是超贷,网签报高价。房贷的话也可以买一些零首付,做评估拉高价格,然后就可以贷出来了。”王先生坦言,做法虽然可行,但存在业主是否配合的不确定性。而且,业主配合的原因可能是房屋本身有瑕疵。

“负首付”方式从何而来?

那么,“负首付”需要什么资格,又是如何实现的呢?上述深圳某房产中介对此却避而不谈。“570万元银行会分批次放款。你把资料递上来,全部由我们的按揭部门帮你。除非你是黑征信(不能做)”

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者首付压力,二是开发商通过做高合同价格,帮助购房者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值,“负首付”便“实现”了。

湖南金州律师事务所高级合伙人、律师邢鑫表示,所谓“负首付”与“零首付”有时还需要借助经营贷的力量。邢鑫介绍,所谓“负首付”或“低首付”等方式,实际上是中介机构或开发商先替购房者垫付资金,再把购房者“包装”成小微企业主、个体经营者,以此身份向银行申请利率更低的经营性贷款、消费贷款。等贷款发放下来,购房者再拿贷款偿还中介机构或开发商的垫付资金。同时开发商通过做高合同价格向银行申请更高的贷款金额,以实现促进楼盘销售的目的。



“负首付”“零首付”存在诸多风险 购房者需谨慎对待

有专家分析表示,楼市中所谓的部分“负首付”“零首付”方案,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者缓解了压力,但实际上往往会伴随着开发商垫资、融资等违法违规行为,同时还可能违反按揭贷款的相关规定。

专家指出,“零首付”购房也好,房贷转经营贷也罢,这只是换汤不换药,本质都是违规套取、使用信贷资金。中介王先生也坦言,如此操作的确会带来较大的风险,他并不建议客户超贷。“你贷600万,这600万的利息你还是全部要还的,风险挺大的。”

“‘零首付’的宣传涉嫌虚假宣传,可能违反了《广告法》的规定。”德恒律师事务所律师王帅曾向记者表示,宣传的“零首付”实际上并不是真的零首付,而是购房者首付款资金来源可以不

自于自有资金,该首付款是由第三方为购房者提供的借贷资金。

“2016年住建部等部门发布了《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,强调中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务。”

日前,广东省惠州市惠阳区住建局印发通知,将在全区范围严查首付贷、返首付、零首付,以及发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。

邢鑫律师提醒,购房者在购房过程中需提高对地产销售话术、银行贷款策略的辨别能力,对购房策略、合同条款充分调查研读,尤其注意确认付款的主体、时间和违约责任的内容,根据自身实际情况综合判断后量力而行。

综合半月谈、每日经济新闻

修订后的《商用密码管理条例》公布

国务院总理李强日前签署国务院令,公布修订后的《商用密码管理条例》(以下简称《条例》),自2023年7月1日起施行。

党中央、国务院高度重视商用密码工作。近年来,随着商用密码在网络与信息系统中广泛应用,其维护国家主权、安全和发展利益的作用越来越凸显。党的十八大以来,党中央、国务院对商用密码创新发展和行政审批制度改革提出了一系列要求,2020年施行的密码法对商用密码管理制度进行了结构性重塑。为了贯彻落实行政审批制度改革精神,细化密码法相关制度,对1999年公布的《条例》进行了全面修订。修订后的《条例》,重点规定了以下内容。

一是完善商用密码管理体制。《条例》规定县级以上密码管理部门负责管理相应行政区域的商用密码工作;网信、商务、海关、市场监督管理等有关部门在各自职责范围内负责商用密码有关管理工作;明确密码管理部门和有关部门开展商用密码监管的职权、协作配合、保密义务以及信用监管、举报等制度机制。

二是促进商用密码科技创新与标准化建设。《条例》规定建立健全商用密码科技创新促进机制,保护商用密码领域的知识产权,鼓励支持商用密码科技成果转化和产业化应用。优化现行商用密码科研成果审查鉴定审批的适用范围。明确

商用密码标准的制定、实施及监督检查。

三是健全商用密码检测认证体系。《条例》明确推进商用密码检测认证体系建设,鼓励在商用密码活动中自愿接受商用密码检测认证。明确商用密码检测、认证机构资质审批条件、程序及从业规范。明确涉及国家安全、国计民生、社会公共利益的商用密码产品与使用网络关键设备和网络安全专用产品的商用密码服务应当检测认证合格。

四是加强电子认证服务使用密码和电子政务电子认证服务活动管理。《条例》明确电子认证服务使用密码要求和使用的规范。明确电子政务电子认证服务机构资质审批条件、程序及从业规范。明确建立电子认证信任机制,推动电子认证服务互信互认。

五是规范商用密码进出口管理。《条例》根据密码法关于商用密码进出口的规定和国家出口管制、两用物项进出口管理制度,明确商用密码进口许可和出口管制实行清单管理,并规定了审批程序。

六是促进商用密码应用。《条例》鼓励公民、法人和其他组织依法使用商用密码保护网络与信息安,支持网络产品和服务使用商用密码提升安全性。明确关键信息基础设施的商用密码使用要求和国家安全审查要求。

据新华社

中央企业7名管理人员被查

据中央纪委国家监委网站消息,日前,中央企业7名管理人员正接受纪律审查和监察调查,现通报如下:

- 1.国家电网网智能电网研究院建设工作领导小组办公室常务副主任王纪年涉嫌严重违纪违法,目前正接受河南省纪委监委纪律审查和监察调查。
- 2.中国华能煤业有限公司原一级咨询谢俊文涉嫌严重违纪违法,目前正接受中国华能纪检监察组和北京市纪委监委纪律审查和监察调查。
- 3.中国一汽奔腾轿车有限公司销售分公司副总经理兰晓兵涉嫌严重违纪违法,目前正接受中国一汽纪委和吉林省公主岭市纪委监委纪律审查和监察调查。
- 4.中国中化中化能源股份有限公司中化泉州石化有限公司党委委员、纪委书记刘其峰涉嫌严重违纪违法,目前正接受中

国中化纪检监察组和福建省泉州市监委纪律审查和监察调查。

5.中铝集团中国长城铝业有限公司河南长城信息技术有限公司原党委书记、总经理矫琨涉嫌严重违纪违法,目前正接受中国长城铝业有限公司纪委和河南省郑州市上街区纪委监委纪律审查和监察调查。

6.通用技术集团国际物流有限公司副总经理郑宇涉嫌严重违纪违法,已主动投案,目前正接受通用技术集团纪检监察组和山西省晋中市纪委监委纪律审查和监察调查。

7.兵器工业集团山东北方现代化学工业有限公司仓储部原会计史静涉嫌严重违纪违法,已主动投案,目前正接受兵器工业集团纪检监察组和山东省济南市监委纪律审查和监察调查。据中央纪委国家监委网站客户端

海南三亚:游客下水前可无理由退订潜水产品

记者从三亚市旅文局获悉,近日,三亚发布《三亚潜水旅游行业高质量服务标准》(以下简称“标准”),从无忧退款放心订、尊享服务高标准、一客一消优服务、透明消费四杜绝、先拍后付送底片等5个方面对潜水旅游行业进行了规范。

《标准》明确,潜水企业须提供“无忧退款放心订”服务,消费者完成产品预订并支付款项后,在下水之前均可无条件退订,退订款项应于2个工作日内原路返回。如潜水服务与公示内容不符或因违规操作、服务态度恶劣

劣导致游客不满意的,经双方沟通确认后,潜水企业应安排游客免费重潜。

此外,潜水企业还要承诺心订、尊享服务高标准,一客一消优服务、透明消费四杜绝,先拍后付送底片等5个方面对潜水旅游行业进行了规范。

《标准》还首创提出了潜水拍照“先拍后付”服务,消费者先拍照后付款,付款后底片全部赠送,对照片效果不满意可不付款。

据光明日报微信号

山西10岁男孩失联后死亡 生母和继父系嫌犯

山西临猗县公安局5月24日通报,5月4日,临晋镇居民谢某某向临猗县公安局报案,称其10周岁的儿子张某某5月3日凌晨离家出走,请求临猗县公安局帮助寻找。

临猗县公安局于2023年5月23日找到失踪人员张某某,已确认死亡。目前,犯罪嫌疑人谢某某、王某某已被临猗县公安局抓获,案件正在进一步侦办中。

记者多方获悉,嫌疑人谢某某系张某某生母,王某某系张某某继父。5月24日,记者了解到遇害男孩张某某已在当日深夜于离生父家不远处的县道旁安葬。现场画面显示,道路周围有警务人员维持秩序,救护车在县道上停留,此外有数十位村民在附近驻足停留。

5月24日下午,男孩生父在社交平台发文,“感谢亲朋好友和爱心人士20多天付出,孩子将安葬,让他入土为安。”当地一名村民告诉记者,

自己听说孩子将要在生父村里下葬,便早早地赶到现场等候,“我是看着娃娃长大的,他太可怜了,我很心疼他,想去送送他。”

该名村民称,现场人很多,都是来为孩子送行的,有不少好心人来到现场给孩子送上了鲜花,孩子爱玩的玩具和爱吃的零食。此外,现场还有不少警务人员值守。“我们是7点多到的现场,孩子(的遗体)还没有送回来,墓地已经打好了,孩子的家人在边上等候,但孩子奶奶没有来,应该是怕她受不了。”

该名村民表示,大约晚上十点半左右,孩子爸爸和姑姑把孩子的遗体接了回来,安葬在墓地中,孩子的墓离其爷爷的墓很近。

据该名村民观察,孩子的家人状态很不好,在现场不住地哭嚎,“感觉他们腿都是软的,站都站不住。”

成都商报-红星新闻记者 李毅达 朱必胜 闫沫琛

催收巨头永雄集团宣布停业

自称179名员工被警方带走 此前曾陷“暴力催收”争议

5月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。红星资本局注意到,永雄集团突然停业或与分公司被警方调查有关。

永雄集团25日凌晨在官方微信公号发布《告全体员工书》,其中透露,其四家分公司的179名员工近日被安徽警方带走调查,还有3名员工涉嫌寻衅滋事罪被批捕。25日上午,安徽省公安厅相关部门回复红星资本局称:“该案件正在侦办过程中。”

红星资本局注意到,近年来,永雄集团围绕不开“暴力催收”的舆论漩涡,黑猫投诉平台上不乏“暴力催收”“短信威胁”等投诉。2018年的一则判决书显示,永雄集团曾有员工催收时冒充欠款人发布恐怖信息获利。

催收巨头深夜宣布停业 179名员工被警方带走调查

5月25日凌晨,永雄集团在其微信公众号上发布了一则《告全体员工书》,称集团决定从25日起停业,相关部门将与大家一起商讨善后事宜。

红星资本局注意到,永雄集团突然停业或与分公司被警方调查有关。上述《员工书》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,只是强调“永雄集团绝对不存在公司违法犯罪行为。”

红星资本局发现,数天前,一则“警方‘突袭’永雄邵阳分公司”的视频在抖音平台传播。有网友发称,安徽警方带走了永雄集团邵阳分公司的多名员工。5月24日,红星资本局多次致电永雄集团,三位不同的员工均表示:“没有邵阳分公司了”,问及是否被警方带走调查时,三位员工口径十分一致,称“现在没有邵阳分公司了。”

5月25日,红星资本局致电安徽省公安厅,询问永雄集团案件详情,相关部门回复称:“该案件正在侦办过程中。”

值得一提的是,上述《员工书》在25日上午10时左右已被删除。永雄集团官网也显示无法访问。



前身为律师事务所 2019年曾赴美上市

红星资本局注意到,这家被称为国内最大的“催收公司”的前身为湖南裕邦律师事务所。据潇湘晨报报道,创始人谭曼毕业于湘潭大学法学院。

此前官网显示,永雄集团以银行信用卡逾期催收服务为主,小额贷款催收服务为辅,还涉及民间借贷催收服务。

永雄集团成立于2014年4月。2019年,永雄集团计划赴美上市,引发市场关注。当时的招股书显示,截至2019年6月30日,永雄集团在国内29个城市的运营中心拥有10915名全职催收人员,占其员工的95.0%。并且还有1109名具备多年催收经验并有资格与债务人进行直接谈判的催收专家。

招股书可以看到,永雄在2016年至2018年营收稳定增长,营收分别为4.35亿、5.95亿和7.58亿;净利润分别为9765万、1.1亿元、1.24亿元。在赴美上市前,永雄2019年上半年的收入就高达5.15亿元,同比增长75.8%,但净利润同比降32%,为3233万。

但永雄的赴美上市计划并未成功。红星资本局注意到,在计划上市当日,因需向SEC提供补充资料且来不及收到回复,永雄表示上市延期,至今仍没有消息。

上市搁浅的永雄此后逐渐淡出公众视线。在上述《告全体员工书》中,永雄透露其员工正在大量流失。

曾有大量投诉 绕不开“暴力催收”的舆论漩涡

近年来,永雄集团因催收事件多次陷入舆论的风口浪尖。

尽管永雄在招股书中透露其“催收秘诀”,是通过远程方式(例如电话和短信)或远程收款提供催收服务,而无需进行现场访问或与债务人进行面对面的谈判,以避免与债务人潜在的肢体冲突,控制与合规性有关的风险。但仍然绕不开“暴力催收”的舆论漩涡。

红星资本局注意到,截至5月25日,永雄集团在黑猫投诉平台的投诉量达到168件,其中不乏“暴力催收”“短信威胁”“电话轰炸”“爆通讯录”“骚扰他人”等投诉。

此外,中国裁判文书网上的一则2018年的判决书显示,永雄曾有员工催收时冒充欠款人发布恐怖信息获利。

2015年11月,陈某进入永雄集团业务部工作,其工作职责是帮助银行打电话向恶意逾期欠款的信用卡持卡人进行欠款催收。2016年11月,陈某为了催促贵阳市一名公交司机沈某归还平安银行信用卡欠款,用公司配发的手机拨打了贵阳市报警电话,谎称自己是沈某强,因离婚、丧子等原因,失去生活信念,在自己驾驶的公交车上装了炸弹,准备于当日下午4时30分引爆。贵阳市公安局接警后立即启动一系列紧急应对措施,同时派出搜爆犬到现场搜索,经检查后未发现爆炸装置。

后陈某因伪造虚构恐怖信息罪,被贵阳市南明区人民法院判处有期徒刑一年。

银保监、央行多次发文 严格规范催收行为

值得注意的是,近年来,国家监管部门多次发文严厉打击非法催收、暴力催收。

早在2016年,原银监会下发《关于进一步加强校园网贷整治工作的通知》,明确指出不得采取非法催收等手段胁迫借款人还款。2017年,原银监会下发《关于银行业风险防控工作的指导意见》,要求严格执行最高人民法院关于民间借贷利率的有关规定,严禁违法高利放贷及暴力催收。2018年,银保监会与公安部、市场监管总局、人民银行联合下发《关于规范民间借贷行为 维护经济金融秩序有关事项的通知》,要求严厉打击以故意伤害、非法拘禁、侮辱、恐吓、威胁、骚扰等非法手段催收贷款的违法行为。

2022年7月,银保监会、央行发文《关于促进信用卡业务规范健康发展的通知》,要求银行业金融机构落实催收管理主体责任,严格规范催收行为,不得与债务人无关的第三人进行催收,在本机构官方渠道统一公开委托催收机构名称、联系方式等有关信息。

另据界面新闻报道,今年5月15日,中国互联网金融协会在京召开“催收国家标准研制与催收行业规范健康发展”工作会,介绍了《互联网金融个人网络消费信贷贷后催收风控指引》国家标准的工作,正在征求业内机构的意见。

其中对金融机构和第三方催收机构的权限做出明确要求。例如,监管要求第三方催收机构应加强催收人员管理,具有明确的催收工作管理部门并指定一名高级管理人员负责管理催收工作;对债务人及其担保人、连带责任人等相关当事人催收,不应由无关第三人催收;要求催收人员提供无犯罪记录证明、个人不良信用记录证明并签署个人信息安全保密协议。成都商报-红星新闻记者 强亚锐