

广州买房也能0首付？

请注意，这不是某个项目的营销手段，而是一种资金运作手段，适用范围也不算广。

但一旦成功即可以实现0首付上车，甚至可以凭空出现一笔钱应付房子月供。

具体是怎样的操作手法？立刻告诉你。

首付不够，贷款凑！

疯狂操作后，大变活钱！

最近粉丝L先生爆料，他在买二手房的过程中，因为首付款不足的原因，中介传授了他一个完美的解决方案。

高评高贷。

具体是怎么操作呢？

L先生看上的是位于黄埔区的二手次新房，总房款约400万，大概需要120万首付。

但他立刻能拿出来的资金大概只有80万，存在40万的资金缺口。

与该粉丝的聊天截图

于是，中介就教了他高评高贷的办法，但买房的成本可能要稍微上升一点。

具体有两个操作方式：

1、按正常的交易

流程走，唯一不同的是将房源的评估价做成480万

，那么贷款金额就从 $400 \times 70\% = 280$ 万，变成 $480 \times 70\% = 336$ 万。

此时，L先生的首付只需要付 $400 - 336 = 64$ 万。

这是高评高贷的标准流程。

广州科学城 图片来源：黄埔科学城，贾自豪/摄

2、另一个操作思路是，由中介找一个过桥的资金公司，高于实际挂牌价将房子全款买下来，然后将房子抵押。

比如L先生看上的400万房子，用500万，甚至600万买下来（实际成交价还是400万）抬高评估价，然后通过JY贷的方式，将房子抵押贷款，贷出320万甚至更多。

买家将资金还给过桥公司，偿还JY贷即可。

两种都是可以降低首付的操作方式，然而这两种方式还有更细思极恐的操作方式。

L先生发现，要是高评高贷之后，**贷款金额变成400万**，那么是否意味着可以0首付买房？

中介表示，这具备操作的可能性，但一般很少人这样做。

粉丝与中介聊天截图

只要高评高贷，将该房产的评估价变成570万以上，就可以贷出400万，0首付买房。

使用JY贷的话，要是贷出的金额是400万甚至500万，那么**不仅实现0首付买房，甚至还有一笔钱来抵消月供。**

凭空大变活钱。

当然了，向各位分享这个购房故事并不是教各位怎样使用这些方法。这些是明显的违规操作，并不可取，而且还存在很大的风险。

0首付买房有风险吗？

再次强调，两种资金操作方式，都属于违规操作，安全性自然要打折。

先来说说高评高贷的风险点。

高评高贷后，可能会涉及阴阳合同，实际成交价低于合同价。

这时候，难免业主方面会有不甘心的情绪。

图片来源：unsplash

“原来我的房子还能卖贵这么多，现在岂不是亏了。”直接推翻交易，由于合同存在事实违规，交易失败。

由于贷款是直接批到业主账户，于是也有可能业主直接将多出来的贷款金额吞掉，然后也用于是阴阳合同，存在漏洞。

就算交易流程顺利，但0首付不代表免首付，只是将首付分摊至往后的还款周期之中，还款压力陡增，利息也巨幅上升。

这些灰色地带的手法，对于购房者而言太多坑，特别是第一次买房的小白，能不碰尽量不碰。

至于第二种使用JY贷的方式，JY贷是严格流出楼市的，并没有什么好说，坚决抵制就好了。

只有一些极端的炒房客会使用这种极端的杠杆。

但最近房立方与各路中介交流期间也发现，使用JY贷的案例逐渐多了起来。

还是那句，坚决抵制就好了。

在广州买房，其实每个价格段都有很多选择，选房时选择踮脚尖就能碰到的房源即可，没必要费尽心思猛力向上跳，去摸一个距离自己很远的目标。

站得越高，摔得越重，这是老祖宗留下来的真理。

关注广州房立方，获取更多买房资讯，为你呈现多面的广州楼市。