

# “免息垫首付”起风波，多个楼盘卷入

深圳、东莞等地10多个楼盘涉及类似营销方式，长沙也曾出现 提醒：这些操作涉嫌违规



扫码看视频

前两年风风火火的楼市“免息垫首付”最近出事了。据统计，这段时间深圳、东莞等地的10多个楼盘卷入“免息垫首付”风波，涉及信城缙华府、花润里、美盛岭尚苑等。12月4日，记者走访发现，在湖南，虽然没有垫首付的营销活动，但也曾出现过“零首付”购房活动。这些营销活动，对于购房者、开发商会有怎样的风险？

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 肖悦



扫码看视频

12月3日晚，上市湘企ST加加公告称，因关联交易损失迟迟未赔偿、存货损失风险等问题，公司收到了两名独立董事提交的督促函。

独董发函督促及时履约

此前，ST加加委托关联方宁夏可可美生物工程有限公司（下称宁夏可可美）、宁夏玉蜜淀粉有限公司（下称宁夏玉蜜）代加工生产味精。因两家公司生产出的味精未达到合同约定的产量标准，导致公司原辅材料超标耗用，在2023年和2024年一季度形成代加工损失合计6724.68万元。ST加加将该损失确认为应收宁夏可可美和宁夏玉蜜的欠款，计入其他应收款。

ST加加实控人杨振、宁夏可可美和宁夏玉蜜曾承诺，在不晚于2024年11月30日前分批或一次性支付前述赔偿款，并支付相应利息，但直至到期之日，ST加加仍未收到这笔款项。

对此，ST加加独立董事姚禄仕、陶浩督促杨振及宁夏可可美、宁夏玉蜜采取切实有效措施，确保资金及时归还；同时就上述存货管理问题，督促公司考虑采取法律途径，包括但不限于提起诉讼或仲裁，以追回公司资产，保护公司利益。

股票司法拍卖带飞股价

ST加加因为加加酱油而被市场所熟知，于2012年登陆A股，成为“中国酱油第一股”。上市后，加加四处投资扩张，寻求多元化发展，但都以失败告终，还让公司实控人杨振深陷债务纠纷。

今年11月，公司实际控制人杨振家族所持有的股份被司法拍卖，东方资产以10.66亿元竞得ST加加2.698亿股。若这部分股权成功完成过户，东方资产将持有公司23.42%的股份。此次拍卖后，杨振家族仅持有ST加加2.16亿股，占公司总股本的比例为18.79%。由此，东方资产将成为加加食品的“新东家”。

值得一提的是，自公司发布实控人所持股份拟被司法拍卖的提示性公告后，10月21日至11月12日的17个交易日，ST加加连续斩获17个涨停板，此后又接连吃了几个跌停板，12月4日的收盘股价为4.78元/股，此区间的涨幅高达110%。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 潘显璇 通讯员 龚艳星

【市场】类似营销策略曾在长沙出现

据悉，为促进楼盘成交，深圳部分开发商联合广东江广源实业投资有限公司，宣称可以让不够首付款的购房者实现免息贷款，从而“上车”买房。该公司协助业主完成“免息垫首付”操作。按照约定，贷款本金由业主分期打给江广源，江广源再打给银行或金融机构。

但今年6月，有业主将全部应还金额或部分应还金额履约打给江广源后，江广源却没再把钱打给银行或金融机构，致使业主出现违约情况。

“免息垫首付”暴雷，类似“零首付”“首付分期免息”的营销策略曾在长沙楼市出现。早在今年5月，一个名为“房屋港”的微信公众号发布《好消息！长沙可以“零首付”购房啦！特惠通道由此进》的推文，其中罗列了长沙丽发新城、和立谷山悦等房企的营销信息和情况介绍，推文中自称，由长沙本土实力购房中介平台牵头，楼盘在限期内推行“零首付”购房活动。

【提醒】“零首付”等实际上涉嫌违规操作

“免息垫首付”、“零首付”等概念听起来很吸引人，但实际上可能涉及一些复杂的金融操作和风险。

据介绍，“免息垫首付”、“零首付”主要是开发商先垫付部分首付款，买家延期支付剩余首付款，待首付款付清后签订正式买卖合同。但实际上，这中间容易出现很多经济纠纷，由于整个操作过程隐蔽且缺乏书面证据，一旦办理过程中出现纠纷，购房者维权困难。

“花式卖房，本质上还是反映了购房者少，房企销售困难，用各种方式想办法获取客户资源。”易居研究院研究总监严跃进认为，零首付的情况说明买房的人还是有的，但支付力不强。从这个

角度来讲，零首付、负首付、一成首付，其实是说明了今年房地产市场的流通没有想象的那么好，“不过‘零首付’购房多半是陷阱，本身也是违规的操作”。

长沙一房企负责人指出，表面上“零首付”和“免息垫首付”等购房套路减轻了购房者的经济压力，但实际上因为涉嫌违规操作，背后存在巨大的法律风险，“由于购房者实际上并未支付足够的首付款，这导致贷款比例相对增加，月供压力超出银行评测，收入不稳定或房价下跌时断供概率增加。此外，一旦开发商或合作的第三方金融机构出现问题，如资金链断裂或失联，购房者将面临违约风险，甚至可能失去房产”。

开展数据整合，洞察用户需求，扩展主动服务场景，为客户提供精准、主动的服务，让客户少折腾、少跑腿、更舒心。在服务模式转型的基础上，充分挖掘数据价值，整合多方面标签，梳理出了涵盖保单全周期的服务需求和触点，建立了一站式客户服务智能中枢。

■彭溪

经济信息 阳光人寿荣获“2024金牌保险服务方舟奖”

近日，由证券时报社主办的“2024中国保险业方舟奖评选”在深圳举行，阳光人寿凭借过硬的基础服务能力和持续创新的数智化服务赋能举措，斩获“2024金牌保险服务方舟奖”奖项。

在创新“数智化”服务举措方面，阳光人寿以大数据为驱动，以科技为支撑，通过“灵犀”项目持续深入

<p><b>中郡国际拍卖有限公司拍卖公告</b></p> <p>受委托人委托，我公司定于 2024 年 12 月 13 日 10 时举办固定资产专场拍卖会。标的 1:废旧电池一批。</p> <p>预展时间：公告之日起至 12 月 11 日；观展地点：标的所在地（长沙市）</p> <p>拍卖方式：网络竞价；保证金：2000 元；有意竞买者须于 2024 年 12 月 11 日 16 时前将保证金付至指定账户。竞买登记截止时间：2024 年 12 月 12 日 16 时前。办理竞买登记手续，续请电话咨询。参加本次拍卖的竞买人需为企业法人，营业执照经营范围应包含再生资源回收。咨询电话：13366199590 拍卖网址：www.zd168.com 公司地址：北京市东城区和平里东街民旺园 31 号楼中部拍卖</p> <p><b>遗失声明</b></p> <p>未阳谦成农业科技有限公司遗失公章一枚，编号：43049510011656，声明作废。</p> <p><b>湖南益琪康医疗科技有限公司遗失第二类医疗器械经营许可证案号：202180007 号，统一社会信用代码：91430900MA4PDCUESN，声明作废。</b></p> <p><b>湖南舟木影视文化传媒有限公司遗失公章一枚，编号：43028110008451，声明作废。</b></p> <p><b>湖南德顺顺昌企业管理咨询有限公司（有限合伙）遗失公章 430111029263，声明作废。</b></p>	<p><b>公告</b></p> <p>天心区友园山庄 4 栋 411 房，承租人向阳；天心区友园山庄 4 栋 406 房，承租人周文治；雨花区曾家湾 5 栋 201 房，承租人朱守宏；以上 3 户系我司管辖的直管公有住房廉租房，因多年未居住，我司依据租赁合同相关条款约定，我司依据长沙政办函[2015]58 号《关于进一步加强直管公有住房租赁管理有关事项的通知》，解除与以上 3 户的租赁关系。</p> <p><b>长沙恒隆资产经营有限公司 遗失声明</b></p> <p>衡阳市对外经济贸易实业发展总公司遗失衡阳市市场监督管理局 2000 年 04 月 06 日核发的营业执照正、副本，另遗失行政公章壹枚，注册号：4304001001833，声明作废。</p> <p><b>湖南国大民生堂药房连锁有限公司光辉店遗失医疗器械经营许可证（20220203 号）、食品经营许可证，白沙一店遗失第二类医疗器械经营备案凭证（20150813 号），声明作废。</b></p> <p><b>湖南省湘阴立业水利建筑安装有限责任公司（统一社会信用代码：91430624722555817E）遗失公章一枚，章号：430624000469，声明作废。</b></p>	<p><b>注销公告</b></p> <p>湖南：华信保险代理有限公司湘潭县营业部（统一社会信用代码：9143030068740000XE）经股东会决议注销，请各债权人自本公告见报之日起 45 日内向本幼儿园清算组申报债权。联系人：许先生，电话 0731-82912129。</p> <p><b>注销公告</b></p> <p>长沙市雨花区豪威尔幼儿园（许可证号码：143011160001778）即决议注销。请各债权人自本公告见报之日起 45 日内向本幼儿园清算组申报。联系人：何霞，联系电话：13637477388，特此公告。</p> <p><b>张杰遗失湖南得赢文化传媒有限公司营业执照副本，统一社会信用代码：91430105MA4QE10E60，现声明作废。</b></p> <p><b>邵东宋家塘茂林表面功能材料店公章遗失，编号 4305210027607，声明作废。</b></p> <p><b>郴州市苏仙区小太阳幼儿园遗失公章，声明作废。</b></p> <p><b>郴州市城步光伏发电科技有限公司遗失财务章、合同章声明作废。</b></p> <p><b>长沙市雨花区李学商行遗失公章，编号 43018110095496，声明作废。</b></p>	<p><b>遗失声明</b></p> <p>湖南省园林建设总公司（2006 年 12 月更名为：湖南省园林建设有限公司，统一社会信用代码：914301018376845XE）遗失营业执照正本、银行开户许可证、财务公章、法人章各一枚，声明作废。</p> <p><b>湖南龙莱牧业有限公司遗失公章一枚（备案编号：43092310020741），声明作废。</b></p> <p><b>龙山县高铁新区建设投资有限公司学许可证正、副本、教民 1430101300002299 号遗失，声明作废。</b></p> <p><b>宁乡市星华培训学校遗失民办学校办学许可证副本，号码：教民 243018270003178，声明作废。</b></p> <p><b>陆瑜颜（父亲：陆碧军，母亲：伍红玲）遗失湖南省出生医学证明，出生证编号：M430207679，声明作废。</b></p> <p><b>江华瑶族自治县宏泰建材有限公司遗失公章一枚，编号：4311000107785，声明作废。</b></p> <p><b>江华瑶族自治县正信劳务有限公司遗失公章一枚，编号：4311000108761，声明作废。</b></p>	<p><b>公告</b></p> <p>下列机构换发《保险许可证》，现予以公告：</p> <p><b>机构名称：</b>中国人寿保险股份有限公司浏阳支公司</p> <p><b>机构编码：</b>000005430181</p> <p><b>机构住所：</b>湖南省长沙市浏阳市庆泰南路 151、153、155 号</p> <p><b>批准成立日期：</b>2003 年 06 月 30 日</p> <p><b>许可证流水号：</b>00124789</p> <p><b>发证日期：</b>2024 年 11 月 21 日</p> <p><b>联系电话：</b>0731-83612083</p> <p><b>业务范围：</b>人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；各类人身保险服务、咨询和代理业务；经营上级机构在国家保险监督管理部门批准业务范围内授权的其他业务。</p>	<p><b>公告</b></p> <p>下列机构换发《保险许可证》，现予以公告：</p> <p><b>机构名称：</b>中国人寿保险股份有限公司长沙分公司浏阳营销服务部</p> <p><b>机构编码：</b>000005430181011</p> <p><b>机构住所：</b>湖南省长沙市浏阳市庆泰南路 157 号</p> <p><b>批准成立日期：</b>2003 年 06 月 30 日</p> <p><b>许可证流水号：</b>00124788</p> <p><b>发证日期：</b>2024 年 11 月 21 日</p> <p><b>联系电话：</b>0731-83612083</p> <p><b>发证机关：</b>国家金融监督管理总局湖南监管局</p> <p><b>业务范围：</b>人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；经营上级机构在国家保险监督管理部门批准业务范围内授权的其他业务。</p>
---	---	---	---	--	--