

# “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

## 【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。

此外，今年6月，华发四季云玺开启长沙首例安心“入住还”，符合条件的业主可享受购房“3年0月供”。在此基础上，参与“以旧换新”再可额外享旧房1%售卖额补贴。不过，当时参与该活动的人并不多。

## 【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”。

## 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服务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

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

中都国际拍卖有限公司拍卖公告	
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：废旧电子一批。	
预展时间：公售之日起至2024年12月11日，地点：湖南省长沙市雨花区圭塘路1号中都国际拍卖有限公司（长沙市雨花区圭塘路1号中都国际拍卖有限公司）。	
竞买登记：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（凭保证金收据及身份证件）。	
保证金：2000元；有意竞买者须于2024年12月12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（凭保证金收据及身份证件）。	
标的物概况：1. 承租人向阳：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301房，承租人朱守会；以1.5%的利率向我司缴纳租金，每年缴纳一次，租赁期限为5年，租赁期间不得转租，否则我司有权收回房屋。我司依据长沙市政府[2015]58号文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。	
长沙恒隆资产管理有限公司	
<b>遗失声明</b>	
衡阳市对外经济贸易事业发展总公司遗失衡阳市市场监督管理局颁发的营业执照正副本，另遗失行政公章壹枚，注册号：91430105MA4QELOE60，声明作废。	
邵东宋家塘茂林表面功能材料店公章遗失，编号：43050210027607，声明作废。	
湖南德那好能源有限公司不慎遗失公章一枚，声明作废。	
郴州市苏仙区小太阳幼儿园公章遗失，声明作废。	
湖南省湘阴县水利建安安装有限公司遗失公章一枚，社会信用代码：91430900MA4PDCUEUN，声明作废。	
湖南舟木影视文化传播有限公司遗失公章一枚，社会信用代码：91430102MA7D9008451，声明作废。	
湖南德恒昌企业管理咨询合伙企业（有限合伙）遗失公章一枚，章号：430111029683，声明作废。	

公 告	
注销公告	湖南省鸿华代理有限公司湘潭县营业部（统一社会信用代码：91430300687400001J）经股东会决议注销，请各债权人自公告之日起四十五日内向本单位清算组申报债权，联系人：许先生，电话0731-82912129。
注消公告	长沙市雨花区豪泰威尔幼儿园(许可证号码:143011160001778)现因进一步加强直营公有住房租赁管理有关事项的通知，决定注销。请各债权人自公告之日起45日内向本幼儿园清算组申报债权，联系人:何鹏，联系电话:13637477388。特此公告。
遗失声明	张杰遗失湖南皓然文化传媒体有限公司遗失营业执照副本，社会信用代码：91430105MA4QELOE60，声明作废。
遗失声明	宁乡市星华培训学校遗失民办非企业单位登记证书正副本，号牌：教民243018270003178，声明作废。
遗失声明	陆瑜瑜(父亲：陆簪军，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。
遗失声明	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。
遗失声明	郴州市城乡光伏发电科技有限公司遗失公章一枚，社会信用代码：4311000107785，声明作废。
遗失声明	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。

公 告	
遗失声明	下列机构换发《保险许可证》，现予以公告：
机构名称：中国人寿保险股份有限公司浏阳支公司	机构名称：中国人寿保险股份有限公司长沙市分公司浏阳营销服务部
机构编码：000005430181011	机构编码：000005430181011
批准成立日期：2003年06月30日	批准成立日期：2003年06月30日
许可证流水号：00124789	许可证流水号：00124788
发证日期：2024年11月21日	发证日期：2024年11月21日
联系电话：0731-83612083	联系电话：0731-83612083
发证机关：国家金融监督管理总局湖南监管局	发证机关：国家金融监督管理总局湖南监管局
业务范围：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。	业务范围：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。

## 损失赔偿迟迟未到位 ST加加独董发督促函



独董发函督促及时履约

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。

## 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