

“零首付”买房？当心潜在负担和风险

今年,随着房地产政策不断优化,不少房地产开发商和房地产中介机构推出了优惠政策,在一些城市取得了一定效果。但记者注意到,最近一段时间,有些开发商和中介机构推出了“零首付”和“超低首付”等操作,吸引购房者。针对这一情况,近期,全国多地包括郑州、南宁、山东等地有关部门,陆续发布了风险提示。那么,“零首付”“超低首付”究竟是怎么回事儿呢?

“零首付”购房的真相与风险

所谓“零首付”“超低首付”购房,一般是指购房者在没有预先投入首付款项或远低于政策规定的首付款比例款项的情况下,依赖房地产开发商或中介机构来预先垫付贷款,或者是通过虚抬房屋价格,继而从银行按揭贷款的方式来获得首付款。

最近,郑州市住房保障和房地产管理局和南宁市住房和城乡建设局先后专门针对“零首付”发布风险提示。9月以来,山东金融监管局也专门发布提示,明确指出,部分房地产开发商和中介机构为吸引购房者,推出了“零首付”购房的策略,但这种看似诱人的优惠背后,往往隐藏着巨大的金融风险,侵害消费者的财产安全和合法权益。此后,四川银行业协会也以公约的形式,要求不得以“零首付零月供”等营销噱头误导消费者。

从17万变2万“超低首付”的暗箱操作

今年5月,中国人民银行和国家金融监督管理总局发布的《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》规定,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。可见“零首付”或“超低首付”,都是政策明令禁止的。那么,“零首付”“超低首付”真的可以买到房吗?“零首付”“超低首付”购房是否真的存在?为了验证这些消息,记者顺着网上的介绍,以购房者的名义,对位于郑州的几个楼盘进行了走访。

按照我国现行要求,首套房首付款比例不低于15%、二套房首付款比例不低于25%,目前大

多数城市正在执行这一比例要求,北京、上海等地首套住房最低首付款比例则不低于20%。

而记者通过走访发现,在郑州确实有一些楼盘许诺可以用低于15%首付比例进行“超低首付”。甚至有销售人员在得知记者确实有购买意向后,直接的就给出了2万元首付的条件。

按照销售人员的介绍,首付2万的前提是,这套总价97万的户型,要按照114万的总价来签订合同和发票,这样通过签订阴阳合同、虚抬总价,可以增加银行贷款额度,相当于直接把首付款给“贷”出来了,操作起来也完全不需要担心有问题。

对此,房地产销售人员表示,不是一家出现这种情况的,之前有人好几年的房本早就办下来了。不用担心,因为同发票是一致的。某售房中介则表示,又不多收你的钱,他既然敢这样,还给你开发票。既然敢跟你这样说,说明他肯定是有成功案例的。

“零首付”真的“零代价”吗?

开发商或中介机构推出优惠,无非是为了吸引购房者,加速销售回笼资金。让购房者零代价或以最小的代价买到房,是“零首付”“超低首付”最大的噱头。但事实上,购房者真的没有代价吗?

记者发现,使用“零首付”或者“超低首付”后,对购房者最直接的影响就是,月供和利息有了明显提高。按照销售人员展示给记者的房价计算,原价97万元按15%缴纳首付款后,剩余贷款部分是824500元,分30年偿还,以最新5年期以上LPR利率3.85%,等额本息还款方式每月应还款3865.32元。如果按照房地产销售人员推荐的方式,将97万元房款全部作为贷款,则等额本息方式每月为4547元,每个月需要多还682元,提高幅度为17.6%;而如果按照等额本金的方式还款,正常支付首付后,30年一共支付利息477471元,而做高贷款额度后的总利息则为561731元,多出了84000多元。此外,由于在合同及发票中标注的房屋价格高于真实价格,还会在购房过程中产生额外税费。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为,“零首付”并不会真正减轻购房者的支付负担,最终付的房款是一样的,如果再

加上贷款利息,实际上最后付出去的钱肯定比付了首付的要多。

“零首付”“超低首付”存在诸多风险

目前开发商和中介机构宣传的“零首付”“超低首付”,看似是帮助购房者“提前上车”,但是实际操作下来,却是风险重重。

广东的田先生此前看中了一套惠州的住房,急于安家的他,在不具备购房能力的情况下,听从了销售关于使用“零首付”的建议,觉得自己可以“先上车再补票”,未来再解决还款的问题。于是,在实际只付了数千元的费用后,田先生就签订了购房合同。然而,虽然不用付首付,但每月的还款额却高了不少。由于自己当初冲动使用“零首付”购房,缺乏对后续还款的规划,没多久,他就出现了房贷逾期。

记者发现,“零首付”的方式,很容易增加购房者对自身购房能力的误判,极大增加了违约风险。

那么,银行在这一系列的过程中是否有可能审核出房屋价格方面的问题,从而避免此类现象的发生呢?为此,记者联系了当初为田先生办理贷款的银行网点的相关负责人。某银行惠州大亚湾支行贷款业务负责人叶经理告诉记者,没这方面的要求去审核,就像去菜市场买菜一样,谁去审核价格怎么样呢?作为交易双方,以合同价为准。

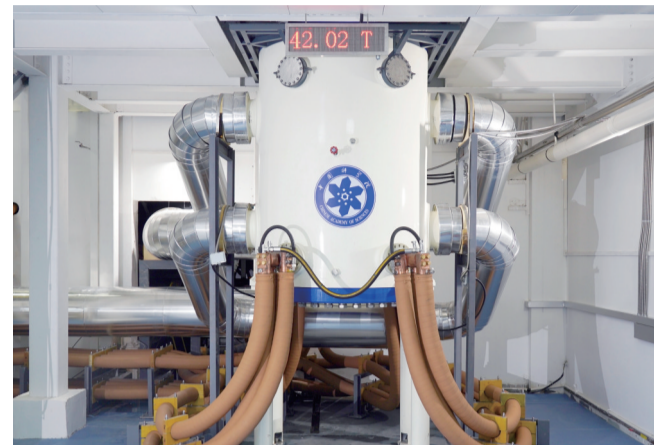
实际上,根据我国《商业银行法》等法律规定,商业银行负有法定义务,审核借款人的贷款资质、担保条件及贷款用途等相关内容。同时,对于房屋价格的审核方式,业内也早已有较为成熟的机制。

北京市房地产法学会副会长赵秀池则认为,银行肯定要审核房屋的价值。因为房贷是以房子做抵押的,一定要对抵押物的价值进行审核。

相关人士表示,“零首付”对于银行来说,风险同样不容小觑。少数银行由于审核不严等原因,“零首付”购房发放贷款,看似增加了业务量。但实际上,由于“零首付”常伴随着向银行提交虚假信息等骗贷手段,使得贷款流向了本不具备购房能力的人,也加剧了金融杠杆效应,增加了坏账风险。因此,在发放贷款前,银行还应当通过审核流水、面谈、走访等手段,验证首付款来源真实性。

据央视

相当于地球磁场80多万倍 我国创造世界水冷磁体技术新高峰



9月22日,中国科学院合肥物质科学研究院强磁场科学中心自主研发的水冷磁体产生了42.02万高斯的稳态磁场
新华社发

22日是周日,安徽合肥西郊科学岛上的一个实验室内却十分热闹,轰鸣声从一个巨大的白色罐体传来,身着白大褂的科研人员紧盯罐体上方的小屏幕。

“40.99”“41.15”“42.02”,随着屏幕上数字不断提高并最终定格,众人发出欢呼:“42.02万高斯!破纪录了!”

经现场专家组确认,中国科学院合肥物质科学研究院强磁场科学中心自主研发的水冷磁体产生了42.02万高斯的稳态磁场,打破了2017年由美国国家强磁场实验室水冷磁体产生的41.4万高斯的世界纪录。

据介绍,稳态强磁场是开展物质科学前沿研究所需的一种极端实验条件,是推动重大科学发现的“利器”。在强磁场实验环境下,物质特性会受到调控,有利于科学家发现物质新现象、研究物质新规律,为物理、化学、材料和生物等学科研究提供了新途径。

几十年来,全球科学家在稳态强磁场条件下取得了众多重大科研成果,其中有10多项获得诺贝尔奖。强磁场技术已成为国际科技竞争的重要领域。

“与此同时,稳态强磁场技术已在我们生产生活中有多项应用,比如医院的核磁共振设备。”

强磁场科学中心磁体运行与实验测量部主任郝传英说,更强的磁场将为研制高温超导材料、高性能电池以及生物医疗设备等提供更大助力。

据介绍,地球磁场约为0.5高斯,42.02万高斯相当于地球磁场的80多万倍,标志着我国乃至世界水冷磁体技术发展的新高峰。

“就像显微镜放大100倍比放大10倍能看得更清楚,这一磁体的成功研制将为科研人员提供更强大的实验条件和创新环境。”强磁场科学中心学术主任匡光力说。

据悉,稳态强磁场磁体分为三种类型,即水冷磁体、超导磁体以及由水冷磁体和超导磁体组合的混合磁体。“水冷磁体、超导磁体都是‘单打高手’,混合磁体是‘混双组合’。2022年,我们曾以综合优势问鼎‘混双冠军’,今天,我们又拿下了一项‘单打冠军’。”匡光力说。

42.02万高斯水冷磁体新纪录的产生,得益于我国稳态强磁场实验装置的建设运行。该装置是国家发展改革委“十一五”期间立项的国家重大科技基础设施,2017年通过国家验收并正式投入运行,使我国成为美国、法国、荷兰、日本之后第五个拥有稳态强磁场的国家。

据新华社

中央依法治国办对六省区开展实地督察

记者22日从中央依法治国办获悉,中央依法治国办派出6个督察组,对全国6个省区法治领域改革重点任务落实情况,开展为期7天的实地法治督察。这是党的二十大以来第一次综合性的法治督察。

这6个省区分别为安徽、湖南、广西、四川、甘肃、宁夏。督察组由中央和国家机关有关部门现职部级领导带队,有关部门和地方业务骨干、专家学者、人大代表、政协委员等参加。

此次督察重点聚焦习近平法治思想贯彻落实、领导干部履行

“关键少数”责任、法治建设“一规划两纲要”落实情况 and 法治化营商环境建设等内容,推动党中央全面依法治国重大决策部署落地落实,推动各级党政主要负责人履行推进法治建设第一责任人职责、成为尊法学法守法用法的模范,推动依法保障人民群众合法权益,深入推进法治领域改革。

督察全面落实党中央关于整治形式主义为基层减负的部署要求,严守各项纪律,务求工作实效。

据新华社

体量最大的红山文化玉龙发掘出土

9月22日上午,在中华文明的璀璨星辰——“红山文化”命名70周年研讨会上,内蒙古赤峰市敖汉旗元宝山红山文化积石冢最新考古成果首次向社会公布。

这是刚刚完整揭露的一座红山文化积石冢,也是内蒙古自治区目前考古发掘出的规模最大的红山文化晚期积石冢。

首次发现了“南方北圆、南坛北冢”的墓葬兼祭祀为一体的建筑遗存,并一次性出土了百余件红山文化玉器,几乎覆盖了红山文化玉器的所有类型。

M15出土的玉龙,是目前我国考古发掘出土的体量最大的红山文化玉龙。

同时还发现了与凌家滩文化玉冠饰相似的器物,填补了内蒙古红山文化出土玉器考古



元宝山积石冢遗址出土的玉龙
新华社发

研究的空白,也为探索河套地区龙山时代“藏玉于墙”现象来源提供了新的线索。

据介绍,红山文化是中国北方地区新石器时代晚期的考古学文化,发端于距今6500年前后,大约在距今5800年进入古国文明阶段,上接辽西兴隆洼文化、赵宝沟文化,以其玉器传统、礼制建筑闻

名中外。它是与中原地区、东北地区在内的多种文化相融合、碰撞,不断演进发展而形成的。红山文化的形成、发展、变迁及其后续影响,是中华文明起源研究的重要组成部分,也为中华文明多元一体的形成与演变提供了重要线索。

据新华社

天天出彩

体彩7位数(24146期)		
中奖号码:	4 3 8 1 5 9 5	
奖级	本地中奖注数	每注奖额
特等奖	0注	0元
体彩7星彩(24110期)		
中奖号码:	5 4 1 5 4 1 + 5	
奖级	中奖注数	每注奖额
一等奖	1注	5000000元

体彩排列3(24256期)		
中奖号码:	5 4 9	
投注方式	本地中奖注数	每注奖金
直选	1570注	1040元
组选3	0注	346元
组选6	3093注	173元
体彩排列5(24256期)		
中奖号码:	5 4 9 1 3	
奖级	中奖注数	每注奖金
一等奖	91注	100000元