

“零首付”买房的真相——

17万元首付款变2万元 月供和利息有了明显提高

今年,随着房地产政策不断调整优化,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,全国多地有关部门近期陆续发布风险提示。那么,“零首付”“超低首付”究竟是怎么回事?

“超低首付”背后有哪些暗箱操作

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,继而从银行以按揭贷款的方式来获得首付款。

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。

然而,记者在不少社交平台上,搜索“零首付买房”或者“超低首付买房”,都能发现相关页面,涉及全国多个城市楼盘。

为了验证这些消息,记者以购房者的名义,对位于河南郑州的几个楼盘进行了走访,发现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,直接给出了2万元首付的条件。

按照销售人员的介绍,首付2万元的前提是,这套总价97万元的户型,要按照114万元的总价来签订合同和发票,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“贷”出来了。

房地产销售人员说:“不是第一家出现这种情况的,之前别人好几年前的房本早都办下来了。不用担心,你的合同和发票是一致的,能查出来什么?”

“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。“零首付”“超低首付”最大的噱头是让购房者零代价或者以最小的代价买到房,事实真的如此吗?

记者发现,使用“零首付”或者“超低首付”后,对购房人最直接的影响就是,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:

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。

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%;

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。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示,“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要多。”

此外,“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。

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。由于当初冲动使用“零首付”购房,缺乏对后续还款的规划,没多久,田先生就出现了房贷逾期。

银行给“零首付”贷款,损害储户的利益

贷款过程中,银行能否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。对方却表示,以合同价为准,并没有审核的要求,“就像去菜市场买菜一样”。

相关人士表示,对于银行来说,“零首付”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,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,使得市场波动带来的不确定性变大,令银行更有可能因借款人无法偿还或放弃偿还贷款而遭受损失,增加了坏账风险。

楼建波说:“从整体的金融安全考虑,银行借给购房人的钱,实际上是我们普通人存在银行的钱。如果钱收不回来,最终损害的是储户的利益。”

据央视

执业药师违法“挂证”乱象——

药店聘“影子药师”给用药安全带来风险

药品安全问题历来受到高度关注。按照相关规定,药店必须配备执业药师。执业药师在药品销售和使用方面的职责和重要性毋庸置疑。然而,执业药师“挂证”现象的存在,严重影响了药品安全和服务质量。

执业药师“挂证”是指执业药师将个人的执业药师注册证挂靠在其他药店或单位,而本人并未实际在岗执业,药店表面上配备了执业药师,实则聘的是“影子药师”。这种行为不仅违反了相关规定,也给药品安全和公众健康带来潜在风险。

近日,河北省邢台市临西县人民检察院在深入推进“检护民生”专项行动中,依托数字模型搭建,积极开展打击执业药师“挂证”公益诉讼专项工作,通过“数字检察+公开听证”的方式,以点带面开展类案精准监督,治理执业药师违法“挂证”乱象。

“挂证”现象普遍存在

官方数据显示,截至今年8月底,全国拥有执业药师80.3万余人,其中在药品零售企业的73万余人,占90.9%。

实践中,不少药店因为成本

高、人手不足等原因,选择付费让执业药师“挂证”,即在职不在岗,以此应对药店须配备执业药师的规定。

记者调查发现,“挂证”在市场上已经有很成熟的产业链,俨然是公开的秘密。在社交软件上这样的“招聘”信息很常见:“公司小伙伴有执业药师证几本,可挂靠,需要的联系我。”

据了解,“挂证”的人大部分都有稳定工作,比如在医疗机构就业的医药从业人员,通过“挂证”获取额外的报酬,每月500元到2000元不等。

“挂证”是违法行为。《执业药师注册管理办法》明确规定,严禁《执业药师注册证》挂靠,持证人注册单位与实际工作单位不符的,由发证部门撤销《执业药师注册证》,3年内不予注册;构成犯罪的,移送相关部门依法追究刑事责任。买卖、租借《执业药师注册证》的单位,按照相关法律法规给予处罚。

今年4月,临西县检察院接到群众举报称,县域内部分药店存在执业药师违法“挂证”、执业药师长期不在岗等问题,造成群众用药安全隐患。

“针对该问题,办案人员多

次深入涉案药店现场调查,药店经营者常以驻店药师临时外出为由搪塞执法检查,查处难度较大。”临西县检察院二部主任李新介绍,该院检察干警对药品零售店初查立案后发现,药店“挂证”现象在多家药店普遍存在。

在县行政审批局、县人社局调取辖区执业药师注册信息、连锁药店和社会保险缴纳信息数据200余条,依据模型进行数据碰撞,筛查出43名执业药师、64家药品经营企业涉嫌违法“挂证”。

精准制发检察建议

承办检察官告诉记者,药品安全关系到每个人的健康,执业药师的规范行为是保障药品安全的第一道防线,治理执业药师违法“挂证”,规范药品经营销售市场秩序,是保证人民群众用药安全的应有之义。

根据筛查出的线索,临西县检察院依法向县市场监管部门制发检察建议,建议其加强对药品销售的监督管理职责,进一步规范零售药店的经营秩序;集中约谈药品经营企业,开展执业药

师违法“挂证”专项整治;对存在问题的药店进行限期整改,并不定期对相关药店进行复查;强化宣传,引导消费者正确购药。

临西县市场监管部门收到检察建议后,对问题药店采取集中约谈、限期整改、不定期复查等办法,全面加强药品销售的监督管理职责,逐项落实检察建议书内容。对问题严重的商户,下达责令整改通知书,约谈企业责任人,凡执业药师“挂证”不履职者,将持证人信息上报发证部门,撤销《执业药师注册证》,3年内不予注册,个人不良信息记入全国执业药师注册管理信息系统。

此外,临西县市场监管部门开展为期一个月的执业药师违法“挂证”专项整治行动,组织召开药品零售企业规范经营培训暨执业药师“挂证”行为警示教育会,检查药品零售企业90余家,下达责令整改书60余份,专项行动取得初步成效。

听证督促乱象整改

“近期我们走访药店,再没发现过药店执业药师持证不上

岗现象。”临西县检察院组织公益诉讼回头看,药店执业药师“挂证”乱象已明显改善。

违法行为得到治理,背后成因亦不容忽视。在执业药师“挂证”乱象背后,暴露出的是执业药师群体普遍地位低、待遇差等问题。

“由于药店经营的地域差异,经济发达地区的执业药师待遇要经济欠发达地区高出许多,导致人才被虹吸到经济发达地区,经济欠发达地区的药店难以找到充足人选,只能通过‘挂证’为自己背书。”河北康恒医药有限公司电商总监钟强说。

石家庄市某药店经理人告诉记者,聘请一位执业药师每个月开的工资比“影子药师”要高出很多,“影子药师”的成本更低性价比更高,合作时间长了还有“优惠价”,这对于中小药店来说是最划算的。

对此,有业内人士告诉记者,在当前药品降价、药店内卷的大浪潮下,如果药店经营者只把执业药师充当销售员,不借其提升自己的专业药事服务能力,药店生存只会越来越难。

据《法治日报》