



# 「零首付」「超低首付」真的可以买到房吗?

据央视新闻报道 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,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。那么,“零首付”“超低首付”究竟是怎么回事儿呢?

## 从17万变2万“超低首付”的暗箱操作

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。

那么,“零首付”“超低首付”真的可以买到房吗?这些“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,首套房首付款比例为不低于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为不低于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。

## “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。那么,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,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。

## “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。

某银行惠州大亚湾支行贷款业务负责人叶经理表示,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。

北京市房地产法学会副会长赵秀秀表示,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。评估的时候一般是比照市场价,周边同区域的房价,当然房屋结构等各方面也要考虑,然后去做比较,来确定一个合理的住房价格。

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谨等原因,“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。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示,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。

# 关注第十个“世界骨髓捐献者日” 体彩公益金 让爱相“髓”



肖寒松

上了无偿献血的爱心之路,至今已累计献血750余次。

小杨作为这个家庭的新生力量,在父母的言传身教下,从小便成为了血液中心的小小志愿者。18岁那年,他用一张无偿献血证作为自己的“成人礼”。2003年,小杨父母了解到捐献造血干细胞可以救人,于是毫不犹豫地加入了中华骨髓库。2007年,小杨紧随其后,也留下8毫升血样,成为了造血干细胞志愿捐献者。

今年6月,小杨与一位血液病患者HLA(人类白细胞抗原)初配相合,他当即回答:“肯定捐!”在父母的陪伴下,他顺利完成了捐献,成为中华骨髓库第18257例、河南省第1417例、郑州市第484例非血缘关系造血干细胞捐献者。

## 体彩人捐献造血干细胞

在造血干细胞捐献者队伍中,还有一个特殊的身影——河南体彩中心濮阳分中心工作人员肖寒松。

2021年3月,当得知自己与一位白血病患者配型成功后,他毫不犹豫地决定捐献造血干细胞,成为河南省第981例非血缘关系造血干细胞捐献者。

肖寒松的爱心之路始于2016年。那一年,他加入中华骨髓库,成为一名光荣的志愿者。在他的影响下,濮阳体彩系统内有20名同事响应号召加入中华骨髓库,并进行了血液采样。肖寒松用自己的实际行动,展现了新时代体彩

青年员工的责任与担当,也传递了来自体彩的温暖与力量。

造血干细胞捐献者中还有很多体彩人的身影,全国第9454例、2020年第16例捐献者、湖南长沙体彩实体店代销者谭蕾曾为一位4岁小女孩捐献造血干细胞。中华骨髓库第11538例、安徽分库第326例造血干细胞捐献者、安徽宣城体彩代销者程葆唐为一名白血病女性患者成功捐献造血干细胞。

## 公益金搭起爱的桥梁

中国造血干细胞捐献者资料库(简称“中华骨髓库”),前身是1992年经原卫生部批准建立的“中国非血缘关系骨髓移植供者资料库”。2001年,在政府有关部门的支持下,中国红十字会重新启动建设资料库的工作。自2003年起,彩票公益金便成为中华骨髓库建设的重要资金来源之一。

截至2023年底,以体彩公益金为重要组成部分的中央专项彩票公益金,直接用于中华骨髓库建设的资金累计达到18.45亿元。这些资金不仅用于采血宣传动员、科普教育、血样检测入库等工作,还用于提升入库血样质量、完善网络系统建设、为捐献者和志愿者提供全流程服务等。正是有了这些资金的支持,中华骨髓库才得以不断发展壮大,为更多患者带去生的希望。



## 体彩彩票

黑龙江省体彩管理中心协办

大乐透今晚开奖 奖池余额 10.6亿

超级大乐透

生活报讯(彩宣)23日晚,体彩大乐透第24111期将迎来开奖,目前奖池已经有10.60亿元滚存。

21日晚,体彩大乐透第24110期开奖,当期开奖号码为前区0107081828,后区0412。本期全国开出2注一等奖,单注奖金1000万元,其中1注为追加,多得800万奖金出自河南。另外1注基本头奖出自江苏。二等奖开出191注,单注奖金5.3万余元,其中83注采用追加投注,每注多得奖金4.2万余元。



# 稻谷飘香季 龙江丰收时

02



本版图片均由 刘宪武 龙头新闻记者 荆天旭 张澍 王志强 摄

哈尔滨天气预报	23日	晴	19°C	西南风2-3级
	24日	多云	10°C	偏南风2-3级
	25日	阴有小雨	13°C	偏南风3-4级

有事找帮办

供暖帮办 17800590258  
旧改帮办 17800590256

出行帮办 17800590257  
水电网购帮办 17800590259  
教育帮办 17800590263  
医疗帮办 19904806737

旅游帮办 17800590261  
民政帮办 17800590260  
社区帮办 17800590267  
首席帮办 17800590268