

房地产周评

警惕购房“零首付”“首付贷”风险

在多措并举促进房地产市场企稳回升的过程中，多地降低购房首付比例，有利于减轻购房者资金压力，促进住房合理消费。但是，购房首付比例不是没有下限的，不能打着复苏楼市的旗号，让“零首付”“低首付”“首付贷”等违规操作卷土重来，这些行为一旦再度盛行起来，不仅扰乱房地产市场秩序和金融秩序，也会给购房者带来沉重的负担，消费者须警惕“零首付”“首付贷”等购房风险。

近期，个别城市又传出可以使用“零首付”“首付贷”购房的消息。比如，销售人员针对购房者首付款不足的情况，引荐相关企业与购房者签订无息借款合同，购房者分期还款，相关企业垫付购房首付款，销售人员赚取渠道费。例如，在有的热点城市，开发商打出“首付仅需30万，开发商送60万不用还”的广告吸引购房者，计算下来，相当于购房者只需一成首付即可购房。

这些把首付一降再降，看似“便利”消费者的行为其实是违规的，“低首付”“零首付”购房早已明令禁止。当前，一些非热点城市为促进住房合理消费，规定购买首套住房的首付比例最低降至20%，尚没有发现比20%的规定更低的城市。一些热度相对高些的城市购买首套住房的首付比例至少在30%。在一线等热点城市，房屋总价高，根据

对于购房者而言，应提高风险意识，警惕不实宣传，依法合规办理贷款、还贷业务，这不仅是遵守法律和维护金融秩序的体现，而且更重要的是保护自己的合法权益不受侵害。

房屋等情况综合衡量有贷款金额限制时，即使是购买首套住房，首付比例实际会比规定的下限更高些。

早在几年前，有关主管部门就出台政策，明确禁止房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资。房地产开发企业、房地产中介机构不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款；且房地产广告中也不得出现融资或者变相融资内容。一些城市出台的相关房地产政策中，也有首付分期将受处罚的内容。

从购房者的角度看，“零首付”“首付贷”短期可能缓解了资金周转压力，却并没有降低购房成本。“零首付”“首付贷”往往借助首付款高息垫付、虚高评估价骗贷等非常规

操作实现。一旦使用首付贷，后续除了支付银行贷款的月供之外，还需要支付首付部分的月供，从而大大增加消费者贷款利息及按揭月供的负担。即使有“首付贷”零利息，也需要额外支付渠道费给介绍贷款的销售人员，无形中增加了购房成本。“零首付”“首付贷”等操作是让本不满足购房条件的消费者背负了更沉重的还款负担，也破坏了金融秩序。

还须注意的是，“零首付”涉及的部分违规操作无法在合同中明确约定，即使约定，其有效性也难以被法律认可，一旦房地产企业无法兑现承诺，很可能会给购房者造成经济损失，购房者追债索赔将面临各种困难，大大增加了购房风险。

与贷款相关的风险还指向已经购房的消费者利用经营贷、消费贷等贷款置换房贷的操作。随着经营贷利率持续走低，当

前出现了一些违规“贷款中介”，以“利率低”“期限长”“放款快”诱导消费者借“过桥资金”结清房贷，再办理“信用贷”“经营贷”归还过桥资金，从而谋取高额中介服务、资金过桥费用，使购房者陷入违规转贷的多重风险中。

经营贷的发放主体是个体工商户或小微企业，不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款，违规使用将会被提前收回贷款，如伪造经营资料获得贷款，还可能被追究刑事责任。且借款人在提前结清购房按揭贷款，重新申请经营贷过程中，极有可能被中介诱导或强制借用过桥资金，支付过桥资金费用、中介服务费用等，实际综合成本甚至可能超过银行房贷利率，得不偿失。

对于购房者而言，应增强风险意识，警惕不实宣传，依法合规办理贷款、还贷业务，这不仅是遵守法律和维护金融秩序的体现，而且更重要的是保护自己的合法权益不受侵害。



□ 本报记者 刘瑾



图为北京海关所属丰台海关关员对中石化北京燕山石化分公司进口设备进行查验。高宇摄

从海关总署获悉，2022年，京津冀地区进出口总值首次突破5万亿元关口，在2021年高速增长26.4%的基础上继续保持增长，高于全国外贸增速6个百分点，四个季度同比增速均保持两位数以上，进出口规模持续扩大。

今年是京津冀协同发展走过的第9个年头。9年来，北京、天津、河北三地海关着力推动通关监管业务协同发展，不断释放改革红利，口岸营商环境持续优化提升。

2月17日，中芯京城集成电路制造(北京)有限公司有一批单晶硅片要从天津口岸进口，按照以往的查验模式，货物将在抵达口岸时接受查验。然而，硅片是超高洁净度产品，货物包装有2层，内层为真空薄膜，外层为铝箔，内外层之间充氮气实现正压保护，在普通环境开拆包装可能导致灰尘污染，产品受损。

当天下午1点，这批货物到达天津滨海国际机场的海关监管仓库。天津和北京两地海关迅速响应，按照真空包装等高新技术货物一体化布控查验模式，对该企业转目的地海关实施查验的申请进行综合风险评估。在天津海关协作下，天津口岸的查验作业第一时间迁移至目的地北京海关。下午5点，这批价值260余万元的单晶硅片收到允许从口岸放行提离的信息，由北京亦庄海关派员下厂至无尘超净车间实施现场检查。

跨关区的查验协作模式，是京津冀地区海关间业务协同的一个缩影。京津冀地区高新技术企业集聚，产业密集。在实施口岸查验过程中，和中芯京城公司类似，很多企业进口的高精密设备仪器和加工产品对开拆环境要求高，而口岸一线现有环境难以满足检查要求。京津冀三地海关创新开展特殊货物跨直属海关的一体化检查作业模式，实现进出口货物应查尽查、快查快放，加速货物跨关区流转，对真空包装集成电路、平板制造等精密仪器设备、低温疫苗等不宜在口岸开拆检查的特殊货物，根据需求适时调整到北京、河北等目的地海关进行检查，强化进出口口岸、申报地及目的地海关间联系配合，保障“一次申报、一次查验、一次放行”，确保货物快速放行。

为了让创新措施更好服务京津冀外贸企业，三地海关深化协作，保障京津冀区域产业链供应链畅通，不断扩大一体化检查、两段准入等创新模式应用规模。据介绍，三地海关协作开展跨关区附条件提离、合并检查等业务，实现三地海关“两段准入”监管协同，对重点民生物资等提供便利化通关服务，有力帮助企业开拓市场、稳定订单，全面提升贸易便利化水平。

天津是京津冀地区的海上门户。天津港口岸首创的进口货物船边直提和出口货物抵港直装业务模式也已规模化应用，正在京津冀地区联合推广。从“直提直装”到“关港集疏港智慧平台”，越来越多的京津冀企业参与到改革中来。目前，在天津港开展集装箱进出口业务的企业中，已有六成的企业参与船边直提改革，船边直提集装箱量占北京市、河北省企业自天津口岸进口总量的23%。

此外，三地海关共同建立“联系人”制度，建立口岸海关和属地海关协调联动机制，一揽子协同解决企业参与改革中遇到的通关、查验和港口作业难题，切实保障进出口货物通关时效。天津港服务京津冀地区对外开放的作用不断加强，企业积极性和满意度正在稳步提升。

下一步，三地海关还将加大区域协同发展力度，对于进口目的地为京津冀地区的种苗、蔬菜等易腐商品，引导企业优先采取“附条件提离”便利化监管模式，保障企业通关预期；推动扩大“直提直装”模式在京津冀、三北地区应用规模，联合三地相关部门扩大“直提直装”模式辐射范围，高水平打造京津冀“海上门户”枢纽，为京津冀协同发展注入新的动能。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

产业聚焦·开年奋进时⑦

机械工业运行回升向好

今年以来，机械工业多家企业迎来开门红。国机集团下属企业中国一拖的工厂车间全面投入满负荷生产，销售交付环节也是“春节不打烊”。针对各地不断增长的要货计划，中国一拖积极协调运力资源，强化运输组织，紧盯从产品下线到交付用户手中的每一个环节，确保订单如期交付，为春耕生产送去“及时雨”。

机械工业是工业经济的重点行业，其走势对工业经济的发展起到重要作用。去年，机械工业努力克服疫情冲击、外需市场不振、生产成本上升等多重挑战，运行总体稳健。来自中国机械工业联合会的数据显示，2022年机械工业累计实现营业收入28.9万亿元，同比增长9.6%。

“迈入2023年，机械工业行业呈现加快回升态势。”在近日召开的2022年机械工业经济运行形势发布会上，中国机械工业联合会执行副会长罗俊杰表示，节后复工以来，行业内的企业积极恢复生产、抢抓订单，市场信心不断提升。随着一揽子政策效应显现，在各方共同努力下，预计2023年机械工业有望实现平稳增长。

开年以来产销两旺

春节后复工第一天，三一集团各个产业园彩旗飘扬，大批崭新的工程机械浩浩荡荡开往各地。在三一邵阳产业园里，188台身披红花的搅拌车、自卸车排成了长龙，用了近20分钟才驶出园区大门。

三一重工泵路事业部制造公司副总经理谢长洪告诉记者，目前，三一混凝土泵车的生产计划由2022年下半年的每月100台左右，大幅增加到每月240台以上，车间工人加班加点生产。

继2022年拿下国内汽车销售冠军后，新的一年，比亚迪继续稳居单周上险排行榜首位。数据显示，比亚迪汽车1月销售151341辆，同比增长58.6%；乘用车销售150164辆(含出口10409辆)，同比增长57.8%。比亚迪高级副总裁兼乘用车首席运营官何志奇表示，经过多年发展，比亚迪整体销量、规模、品牌势能已经取得了飞跃进步。

2月份被认为是汽车市场的真正启动期。中国汽车工业协会副秘书长陈士华预计，目前汽车市场面临的消费恢复压力还是比较大的，随着后续一些政策的陆续出台，会进一步拉动汽车消费，2月份的情况可能会比1月份有一个明显的改善。

中机联对重点联系企业的调查显示，节后复工复产有序推进，70%的企业于1月28日(农历正月初七)恢复生产，90%以上的企业于2月6日(农历正月十六)恢复生产；截至当前，绝大多数企业已启动节后生产。

调查还显示，前期开工的一批重大工程、重点项目已形成实物工作量，对稳定机械工业市场需求发挥了积极作用，当前机械工业能源类整机主机制造企业在手订单相对充足，如发电设备、电站锅炉、汽轮机等企业。

“机械工业开局起步状态积极，生产快速恢复，抢抓订单开拓市场意愿强烈。”中国机械工业联合会党委常委陈斌认为，今年以

来，机械工业开局起步呈现稳步回升态势，全行业有望实现“开局稳”。

新兴产业加速发展

得益于提前布局，中国一拖目前成为全国为数不多的可制造全系列四拖拖拉机的厂家之一，且单月产量基本追平去年同期纪录。

早在几年前，中国一拖就开始着手研发符合国四切换要求的新产品，累计投放了400余台国四市场验证车，对整机的适应性和可靠性都进行了充分的验证。中国一拖坚持创新驱动，围绕解决“无机可用”“无好机用”“卡脖子”技术等方面加大攻关，在加快农机装备补短板 and 原创技术策源地发挥应有作用。

中国一拖的发展是我国机械工业向高端化、智能化发展提速的一个缩影。2022年，我国机械工业企业积极投入研发创新，重大装备自主创新亮点频现。东方电气集团自主研发的首台国产F级50兆瓦重型燃气轮机，在华电清远华侨工业园天然气分布式能源站点火成功，标志着我国在重型燃气轮机领域实现从无到有的突破。中国三峡集团与新疆金风科技联合研制的全球单机容量最大、叶轮直径最大、单位兆瓦重量最轻的16兆瓦海上风电机组下线，标志着我国海上风电大容量机组在高端装备制造能力上实现重要突破。

新兴产业对机械工业的带动引领作用不可小觑。2022年，机械工业主要经济指标增速明显高于生产指标，全年机械工业战略性新兴产业相关行业合计实现营业收入23.1万亿元，同比增长13%。拉动机械工业营业收入增长10.1个百分点；实现利润总额1.4万亿元，同比增长15.5%，拉动机械工业利润总额增长11.7个百分点。

罗俊杰表示，面对2022年复杂多变的外部环境，我国机械工业全行业砥砺前行，取得了稳增长好态势，特别是新兴产业不断加速发展，新动能加速凝聚，科技创新成果也不断涌现，行业发展韧性在增强。

今年有望平稳向好

尽管开年以来发展势头良好，但总体来看机械工业运行面临的内外环境依然复杂严峻。

罗俊杰分析，2023年世界经济衰退风险上升，通胀预期延续，地缘政治冲突升级威胁着全球贸易复苏，发达经济体对产业链安全诉求提升，大国间在关键领域的博弈加剧，机械工业外贸市场面临下行压力。同时，国内经济依然面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，机械工业平稳运行、转型发展任务繁重。

从中机联对重点联系企业的调查也可以看到，目前企业在手订单总体偏弱，节后复工复产半数企业存在订单不足、生产任务不饱满的问题；从生产满足时间看，企业在手订单短单居多。

政策及时雨，播撒“新生机”。中央经济工作会议明确“坚持稳字当头、稳中求进”，在积极的财政政策、稳健的货币政策下，宏



本报记者

顾阳