

买房零首付拎包入住住藏猫腻

“零首付、拎包入住”是苏州市某楼盘打出的促销广告。

今年以来,部分开发商为尽快出清库存增加回款,以“零首付”“送首付”“你买房我还贷”为噱头的营销口号层出不穷。

记者调研发现,所谓“零首付”并非不需要购房者支付首付款,而是开发商采取做高合同价格,或提供垫付资金等手段“帮助”购房者融资支付首付款。业内人士指出,此类营销方式和操作手段看似为消费者提供便利,但实际上增加了消费者的负债成本,且涉嫌虚假宣传和违规贷款,加大了购房者的资金风险和信用风险。

“零首付”另有玄机

日前,苏州市某楼盘打出“零首付、拎包入住”的广告。据了解,所谓“零首付”,并非不需要支付首付款,而是开发商通过做高合同价格的方式,增加购房者可贷出的按揭贷款额度,并建议购房者申请“装修贷”等消费类贷款获取资金支付首付款。

该楼盘销售经理举例说明:“例如,房子的实际价款为100万元,按照七成贷款比例,首付款需要30万元,贷款为70万元。开发商可以为购房者做高合同价,将合同价提高至140万元,这样购房者就可以从银行贷出98万元,在实际支付中,首付款仅为2万元。对于这部分首付款,购房者还可通过申请“装修贷”进行覆盖。”

面对购房者对虚假合同的担忧,上述销售人员说:“可以签订两份合同,一份以实际房价签订,是购房者的真实购房价格,并开具发票;另一份以较高房价签订,是购房者向银行申请按揭贷款时提供的证明材料。”

值得注意的是,今年以来,“零首付零月供”“送首付”等房地产广告在部分地区出现。开发商通过为购房者提供首付款融资等方式来实现所谓“零首付”,例如,允许购房者分期支付首付、开发商或第三方垫资机构为购房者垫资支付首付款和月供等。目前,记者了解到,部分楼盘营销活动已叫停,相关宣传已经删除或终止。

存在多重风险

多位业内人士指出,“零首付”的暗箱操作,与监管政策相违背,涉嫌违法违规,存在诸多风险。

从广告宣传的角度来看,根据相关规定,相关广告必须真实、合法、科学、准确,不得欺骗、误导消费者。而“零首付”“零月供”等广告内容与实际情况不符,涉嫌虚假宣传,欺诈消费者。

从购房成本来看,开发商“支招”降低首付的方式,表面上在短期内可缓解购房者资金周转压力,但实际上可能扩大负债金额,形成新的贷款成本。

河北厚诺律师事务所律师雷家茂说,购房者若通过贷款、分期付款、机构垫资等方式支付首付款,一般需支付借款利息、服务费等多项费用,使实际购房综合成本增加。

此外,“零首付”“首付贷”等方式在本质上违规,购房者还面临被银行拒贷、断贷的资金风险和信用风险。

“首付款是购房者对自身购房能力、还贷能力的证明,需使用自有资金支付。银行在贷前审批时,会通过跨行系统对首付资金来源进行核查,如果发现首付款为贷款周转资金,那么很有可能拒绝批贷。”工商银行苏州地区某贷款经理向记者表示。

“签订虚假合同是违法行为。”北京金诉律师事务所律师王玉臣警告称:“一方面违反了商品房销售的相关规定,没有如实备案;另一方面,通过这种方式骗取高额贷款,违反了银行按揭贷款的相关规定,涉嫌骗贷,一经发现,银行不会进行放贷,即使已经放贷,往住也会直接解除按揭贷款合同,要求提前偿还全部贷款。”

消费者需警惕

针对相关违规操作,监管部门早已出台多重举措。

根据相关规定,严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资,严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务,严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资,严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

此外,多位业内人士提醒,购房者应增强风险意识并了解相关法律法规,不轻信开发商的“诱人”宣传,学会辨识不实宣传,并依法依规办理房贷业务。若在购房过程中权利被侵犯,应尽快依法维权,向市场监督管理部门、住建部门投诉举报等。消费者要根据自身的财务状况作出理性选择,避免因无力还贷引发信用危机,甚至陷入违法泥潭。

本报综合消息



扫码点餐还要难为老年人多久

现在,越来越多的餐馆推出扫码点餐,甚至只能通过扫码才能点餐。近日,记者走访了北京多家餐厅发现,不少餐馆的服务员在引导顾客入座后便转身离开,似乎扫码点餐、结账已经成为“规定动作”。然而,看似便捷的服务,却并没有得到所有消费者的认可,特别是让不少老年人犯了难。

只能扫码点餐难倒老人

近日,年逾70岁的余大爷在北京市朝阳区立水桥附近一个商圈连续走进3家快餐店,发现都只能扫码点餐或通过特定的网络程序点餐。而当时正好是中午用餐时间,店内客人比较多,服务员默认每个消费者都能够自己扫码点餐,对客人态度较为冷淡。

余大爷告诉记者,在快餐店内,每个桌子上都有二维码,没有纸质菜单,且只能扫码点餐。“这非常不方便。不替我们老年人想想,我70多岁了,哪会操作啊。”最后,在一位年轻女孩的帮助下,老人才用小程序成功点餐。

家住北京市昌平区龙腾苑社区的杜大爷告诉记者,在家附近的麦当劳餐厅用餐时,服务员忙不过来,会让客人在手机

上或用店内的自助点餐设备点餐,但这两种操作都让他犯难。“有时候接孙子放学回家,孙子想吃快餐了,一般得等他来了才能点餐,我自己不会操作这些。”

记者了解到,在扫码点餐过程中,部分商家甚至强制消费者关注公众号,授权手机号码等信息,或者要求消费者下载APP后才能点餐。

扫码缘何获得商家青睐

不少老人认为,扫码点餐并不友好,越来越多的餐馆只允许扫码点餐,给单独出去用餐的老人带来不便。余大爷说:“我的眼睛不好,也不太会用手机,微信、支付宝都没法用。到餐厅,我希望还是保留人工服务。”

此外,一些年轻人也对扫码点餐有微词。北京市民丁女士告诉记者:“现在有的餐馆点餐要关注公众号,又要点击小程序,还要领取优惠券,步骤很多。我们年轻人有时候都觉得很麻烦,对老年人来说就更难了。”

既然扫码点餐会给部分消费者带来不方便,可能会导致商家流失一部分顾客,但为什么越来越多的商家还在积极推行呢?

一家连锁餐厅的负责人向记者透露

造黄谣会涉及哪些违法行为? 如何惩戒?

北京京师(天津)律师事务所刑事辩护专职律师郭凯表示,事件中的赵某某将恶意制作的淫秽图片在网络上传播,是一种捏造事实并公然贬损特定自然人的人格、破坏他人名誉的行为,视其行为严重程度,可能构成侮辱罪。

根据相关司法解释,赵某某发布的诽谤信息中,针对同一被害人的诽谤信息实际被点击、浏览次数达到五千次以上,或者

造黄谣涉及哪些违法? 被造谣怎么办?

被转发次数达到五百次以上的,即构成犯罪,应当予以刑罚处罚。尚不构成犯罪的,可以依法给予治安管理处罚,可处五日以下拘留或者五百元以下罚款;情节严重的,处五日以上十日以下拘留,可以并处五百元以下罚款。

他解释说,侮辱罪是“亲告罪”,即受害人告诉才处理、不告诉不处理的犯罪。“除非这种犯罪达到了严重危害社会秩序和国家利益的程度,否则在受害人告诉的情况下,即使司法机关知道侵害事实的发生也不予处理。”

事件中,部分受害者已经报警,郭凯指出,司法机关有权根据网帖的浏览量等情节,对赵某某行为是否构成侮辱罪进行审查。

“从另一方面来说,赵某某将淫秽图片在网络上传播的行为本身还有可能构成传播淫秽物品罪,当然也要看其行为的严重程度。”郭凯说。

按照相关司法解释,如果其行为有盈利性目的,被传播的图片如被鉴定为淫秽图片,且实际被点击次数超过5000次,其行为即达到犯罪的立案标准。即使没有盈利性目的,淫秽图片被点击次数超过10000次的,一样构成犯罪。即使未达到

了真实原因:开通扫码服务后,大部分顾客会选择扫码点餐、结账,这为餐厅节省了确定的人力成本。“以前可能要聘用10个左右的服务员,现在七八个就差不多了。”

记者在北京市文华路一家餐馆了解到,传统的点菜模式需要10分钟左右,扫码点餐省去服务员人工点餐、前台下单两个环节,顾客订单直达后厨,顾客的点菜时间可以被压缩至几分钟。“时间节约了,效率就提高了,每天的营业额就会增加。”该店老板告诉记者。

专家表示,商家热衷扫码服务,实际上也是希望通过互联网平台,实现从前端销售到后台联通的信息化改造,从而能够用较低的成本获取较高的利润。然而,在这一过程中,服务打了折扣,对老年人等特殊群体缺乏关怀。

扫码点餐不应成为单选

针对餐馆强制或变相强制扫码点餐问题,中消协表示,扫码点餐等新技术应用不应成为限制消费者权利的工具,不应成为攫取消费者个人信息的借口,更不应成为阻碍大众消费的壁垒。

在北京京师律师事务所熊超律师看来,仅提供扫码点餐涉嫌过度收集消费者个人信息,侵害消费者的公平交易权,不提供现场菜单有损消费者的知情权。“由于智能手机操作的复杂性,扫码点餐并不具有普适性。老年群体往往需要他人协助,才能完成扫码点餐,一定程度上影响了他们的消费体验。”

中国政法大学教授姚盛认为,无论是从消费者的权益保护还是从我国老龄化社会的现实来说,扫码点餐都不应该成为单选题。

“要进一步完善餐饮业扫码点餐服务,禁止强制扫码点餐,保留人工点餐,特别对老年群体的服务要人性化一些。希望有关部门采取措施,对此加强引导和监管。”姚盛说。

本报综合消息

犯罪标准,也可以依法给与治安管理处罚,处十日以上十五日以下拘留,可以并处三千元以下罚款;情节较轻的,处五日以下拘留或者五百元以下罚款。

“对赵某某的行为可能构成哪个犯罪,需要按照两个不同的罪名进行审查。如果都构成的情况下,属于同一行为构成不同的罪名,应当择一重罪处罚。”郭凯说。

造谣张嘴,辟谣跑断腿,受害者应该怎么办?

北京市京师律师事务所律师沈春认为,谣言的危害性不亚于暴力犯罪,受害者的被害者应该拿起法律武器保护自己。受害者可以起诉对方侵权,严重的话,还可以向公安机关报案。维权过程中有两点需要注意:

首先,起诉对方侵犯名誉权。民事性质的名誉侵权行为在违法程度上轻于诽谤犯罪行为以及违反治安行政法规的非谤行为。而名誉侵权行为,即使所述的内容是真实的,但只要是法律禁止公开宣扬的,公开了将有损于他人人格、名誉,也可以构成名誉侵权。

其次,向公安机关报案。如果情节尚不构成刑事犯罪的,作为违反治安行政法规的非谤行为处罚。“诽谤罪属于自诉案件,建议受害人尽可能固定好对方违法行为的证据。”沈春说。

他特别提醒,发现自己被造谣、被侵权的信息之后,需要及时固定证据,通过下载、截图等方式保留相关证据。在证据没有灭失之前,尽快对能够证明侵权结果的电子数据进行证据公证。

同时,要将保存的证据提交给相应的网络服务提供者(即信息传播平台),要求其采取必要措施阻止侵权行为。

最后,起诉平台,要求提供造谣账号的实名信息,之后起诉账号本人,追究相应的法律责任。

本报综合消息