

动辄数千元的二手房评估费该由谁承担？

白领小郑在江苏昆山购买了一套70多万元的二手房，按房产中介要求交了3730元的贷款评估费，相当于房子总价的5%，却根本没有人上门评估，就是花钱拿个报告。

今年以来，楼市交易升温，很多购房者在申请二手房商业贷款时，往往被要求缴纳一笔动辄数千元的评估费。这笔钱该由购房者承担吗？



评估收费标准不一且“走过场”

所谓“房产评估费”是指银行在审核贷款时，对购房者抵押的房屋价值进行评估，以控制贷款风险，一般由第三方机构来执行。

记者多方走访并以购房者身份咨询发现，在上海、北京、济南、南京、南宁等多个城市，向购房者收取房产评估费是普遍现象。多数银行将房产评估作为贷款的前置条件，并要求贷款申请人承担评估费，由评估公司收取，收费标准为房价的1‰-5‰不等。

上海市民杨女士通过中原地产购买了一套宝山区的二手房，总价175万元。完成房产过户、银行发放贷款前，杨女士突然接到中介电话，称需缴纳一笔1750元的评估费，银行才能放贷。为了顺利拿下房贷，杨女士如数交纳了这笔费用。

钱进了谁的口袋？

今年1月，发改委放开包括房地产价格评估在内的7项服务价格，要求严格遵守反垄断法等法律法规，不得以任何理由限制服务、指定服务，或截留定价权。

记者调查发现，尽管银行声明收费是由第三方机构进行，但多数银行均有指定的合作评估机构，消费者可以在三至五家合作机构中“随机”选取。记者以买房者身份咨询时，建设银行昆山分行工作人员明确说，办理贷款必须进行房产评估，而且必须通过与建行合作的评估机构办理。

“银行指定评估机构，显然剥夺了消费者权益保护法关于消费者自由选择的权利。”上海市消费者权益保护委员会法律与

该不该由消费者承担？

2006年，原建设部、央行、银监会下发《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》，规定“房地产抵押估价原则上由商业银行委托，但商业银行与借款人另有约定的，从其约定。估价费用由委托人承担。”

法律界人士认为，评估是银行内部风控的手段，依据谁委托谁付费原则，商业银行应当承担二手房评估费用，但部分银行及中介要求购房者承担，有滥用强势地位追求不当利益之嫌。

曾在房产公司任职的上海星瀚律师事务所主任卫新说：“‘通知’中提到的‘另有约定’，是银行在少数情况下与借款人协商约定的特殊情况。部分银行忽略原则条款，将约定条款变成市场惯例，利用购房者对业务流程不熟悉、信息不对称，转嫁收费，侵害了消费者权益。”

2013年6月，北京、天津等17个城市的消费者组织提出，对二手房等抵押物的评估是商业银行应承担的职责与义务，不应转嫁

记者调查发现，房产评估收费标准不一，议价弹性很大。“如果房子总价达到500万元，评估费能享受7折优惠。”知名中介机构德佑地产一名贷款专员说。另一家中介工作人员则透露，如果能找到熟人打招呼，最低可只收500元。

根据住建部房地产估价规范，注册房地产估价师必须到估价对象现场，实地查勘估价对象状况，还要现场拍照记录。但很多购房者反映，所谓评估只是花钱买报告的“走过场”。

杨女士告诉记者，交完钱就没人再提评估的事，她既没见到估价人员，也没看到评估报告。昆山白领小郑说，整个过程都没有评估人员进过家门，最后只收到一张标有“预收评估费”字样的收据，连发票都没有。

理论研究部主任汪鹤说。

有银行业内人士透露，部分银行与评估机构之间存在利益返点，返点的比例甚至可达到一半，银行内部分支之间、支行与客户经理之间再进行相关利益分配。还有业内人士告诉记者，银行一些不好走账的招待费、活动费，也会让评估机构承担。

即使部分银行已经不要求购房者承担评估费用，但房产中介与评估机构依旧利用信息不对称向购房者“下手”。记者以前述杨女士的身份到贷款行兴业银行咨询，信贷工作人员告知，兴业银行根本就没有要求贷款者必须做房产评估。

给消费者。江苏省物价局更明文规定，商业银行应依法承担尽职调查、押品评估等相关成本，不得强行指定金融消费者到相关机构或企业接受资信调查、抵押评估、公证、保险等服务，与相关机构或企业实现利益分成。

“银行内部风控需要却让客户买单，暴露出相关部门的监管缺失。”一位银行业内人士说。

在一个交易活跃的二手房市场，通过历史交易数据和行业研判，完全可以便捷地了解市场的真实状况。对外经贸大学金融学院兼职教授赵庆民说：“二手房评估相对简单、程序化，过高的收费、丰厚的利润为各方留出牟利空间，建议物价部门对这笔费用设立上下限进行规范。”

“斩断房产评估灰色利益链，仅凭一纸通知或者地方消协的维权呐喊，难觅奏效。”中德证券银行业分析师余闰华表示，希望相关部门进一步规范收费，对当前市场存在的转嫁行为、利益分成等严肃处理，严厉追责。

（据新华社）

阅兵台 导弹“巨无霸”是怎么看齐的

每次阅兵盛典，当壮阔整齐的导弹方阵厘秒不差通过天安门时，总会给人以强烈的视觉和心理的震撼。

许多人会问，导弹“巨无霸”是怎样看齐的？胜利日阅兵前夕，记者走进位于京郊的阅兵训练基地探寻答案。

“看齐”有多难：纠正1厘米偏差至少要行进30米

在宽阔的阅兵训练道上，正在进行合练的第二炮兵导弹方阵一眼望不到头，钢铁长龙发出阵阵轰鸣。

在压轴方队，一枚枚被誉为“巨无霸”的某新型战略导弹，是典型的“四超”装备——超高、超宽、超长、超重。

它的车身比七八辆小轿车首尾相连还长，车高近3人高，几辆“巨无霸”并排停放在一起，几乎占了训练道的一大半。还未驶近，一股强烈的压迫感就扑面而来。

“受阅装备要看齐，涉及等速、

骑线、标齐、卡距等多个方面，驾驶过程中必须做到眼观六路、耳听八方。”一级军士长陈喜文，是有着20多年驾龄的“兵王”。

他指着驾驶室的10多块仪表盘说，除了要严格“关照”好这些仪器的数据外，还得注意方向盘、道路情况等因素。

记者尝试坐到驾驶员位置，发现通过后视镜几乎看不到车尾。特装驾驶员蒋圣勇说，如果发现整个方队没有看齐，要想纠正1厘米的偏差，至少要向前行进30多米。

怎么看齐的：精湛技术+辅助设备

长长的导弹方阵里，在一辆特装车的驾驶室中，“全军红旗车驾驶员标兵”唐俊双目凝视，发动车辆、松开离合、轻踩油门，一路前进。

数字转速表上的数字，始终保持在一个固定数值上，没有发生丝毫变动。

“要练就这种一踩准、稳到底的硬功夫，可不是件容易的事。”唐俊所在方队党委书记陈前说。

到底难不难，一试便知分晓。得到特别批准，记者坐进驾驶室体验，试着踩了两脚油门，只见数字转速表上的数字，左右飞快地跳动。

陈前笑着说：“阅兵训练中，这样的跳动是不允许发生的。”考核时，发动机转速每出现1转偏差，行驶100米就会带来数厘米的偏差，就会被判为不及格。

为了练就过硬的驾驶技能，导弹方阵近百名特装驾驶员无论什

么时间，都在踩油门找感觉。

哪怕是休息间隙，垃圾斗、折叠椅被当成踏板用来辅助练习，就连睡觉时间也常常发生驾驶员睡梦中练“脚功”的故事。

在一些发射车的油门踏板上，还可以看到几组数量不等、粗细不一的弹簧。原来，这是根据每名驾驶员的不同感觉，量身打造出来的，通过这个可实现对油门的精确控制。

一天中午，一级军士长夏建陆正在逐个车顶安装一根红白相间的参考杆，认真调整双向摄像头的角度。这位“导弹兵王”介绍说，正在安装一套辅助标齐的设备。

这个设备采用打靶时的“三点一线”原理，通过两个摄像头，及时发现调整导弹战车的位置，一举破解了标齐训练的多个难题，相当于给“巨无霸”装上了一双看齐的“慧眼”，大大提高了训练效益。

看得有多齐：同一排面导弹螺丝钉都在直线上

在前不久上级组织的一次考核中，第二炮兵装备方队取得了骄人成绩：两个排面间的间距误差1厘米，等速误差0秒，骑线误差1厘米，标齐误差0厘米，远远超过阅兵训练大纲规定的要求。

现场考核组给出这样的高度评价：“驾驶员用他们精湛的技术，实现了完美的人车结合。”

这并不是偶然的成绩。有一次，第二炮兵为检验驾驶员在没有高科技器材辅助情况下的驾驶能力，在没有预先通知的情况下，切断了所有电子辅助器材的电源。

没想到，所有的驾驶员都凭借过硬的基本功完成了考核，成绩全部在合格范围之内。

还有更绝的。200米长的训练场上，间隔4米摆放一个中间镂空的骑线检查板，在车辆中心位置倒挂一个“T”型检查杆，让其在检查板不到2厘米左右的间隙中通过。

第二炮兵装备方队所有车辆排成一列，依次驶过，50个检查板竟然没有一个被“T”型杆打倒。

在又一次上级组织的联合演练中，“巨无霸”导弹车稳步驶来，以完美的队形通过检阅台。

10多台专门布置的摄像机，从不同角度对准了导弹方阵。结束后通过录像回放发现，导弹装备车动作整齐划一，连同一排面的螺丝钉都在一条直线上！

胜利日阅兵的多个首次

▲9月3日胜利日阅兵中，将军们将率领徒步和装备方队通过天安门，空中梯队也有多名将军执驾长机。阅兵首次由将军担任领队。将

军领队50多人，平均年龄53岁，最大的58岁，都是担任现职的中将、少将。训练他们的主教官一人，33岁——军衔：上尉。

合唱团由千余名在校就读的军校学员组成，队员平均年龄21岁，有刚入学仅一年的新生，也有在部队任职后重返校园的研究生学员。合唱团全部为男学员。

▲一支由千余名军校学员组成的解放军合唱团将在胜利日阅兵上首次亮相。这是我国阅兵史上的第一次，也是世界阅兵史上第一支全部由军校学员组成的合唱队伍。

▲在胜利日阅兵中，一支由1000多名官兵组成的联合军乐团将以全新阵容亮相。其中，百余名