

换套马甲, 首付贷又浮出水面

仅深圳就排查出数十亿元, 多地房地产零首付仍可操作

近期, 多地出台措施叫停房地产首付贷, 但记者在北京、上海、天津、深圳等地调查发现, 零首付仍然可操作, 一些地方首付贷换上“换房贷”“消费贷”“过桥贷”等“马甲”后横行楼市。业内人士表示, 虽然中央明令禁止, 但目前热门楼市的首付贷问题依然较为突出。仅深圳市就初步排查30余家企业所投放首付贷规模约在25亿元至30亿元。

平台有意识回避首付贷字眼

记者近日在多地调查发现, 首付贷表面上已偃旗息鼓, 许多中介对相关业务十分谨慎。北京西城区一家房产中介工作人员称, 首付贷产品已全面下架。不过, 当记者追问首付不够还有没有办法时, 对方表示, 可根据情况牵线搭桥, 但这要在明确具体购房意向后方能细谈。

在上海, 记者发现, 部分中

介门店仍可提供首付垫资。徐汇区一家太平洋房屋门店店长表示: “我们的垫资服务已统一收归集团, 你要垫资的话月息算1.6%, 资金来源有公司和个人, 也有其他合作企业。”

记者发现, 在一些网贷平台直接搜索首付贷基本找不到相关产品。有网贷行业人士透露, 近期, 许多平台已有意识地回避首付贷字眼, 更换为五花八门的

新名称, 但“马甲”背后还是原来的首付贷等购房金融业务。

在不少网贷平台, 记者看到各种疑似首付贷产品。“365地产家居网”有一款“新居贷”产品, 写着“为首付资金不足的购房人提供低成本的资金”; 在“安家贷”平台, 有“优房贷”“换房贷”等多款产品, 客服称, 贷款用途是否用于购房首付是“客户自己的事”。

仍能通过“过桥贷”实现零首付

在上海, 有中介表示, 可以通过“高评高贷”实现零首付。链家地产天津园荫道店置业顾问介绍说, 假设买200万元的房产, 按20%首付需支付40万元, 但通过评估公司把房价“高评”到250万元, 可变成首付50万元、贷款200万元。中介可以先垫付50万元首付给卖方, 待200万元银行贷款打到卖方账户后, 卖方再将50万元归还中介。“高评高贷”周期约1个月, 买方只需支付这50万元“过桥资金”1个月的利息, 相当于零首付购得一套200万元

的房产。在该流程中, 中介多以自有资金进行“过桥垫付”, 并从中获取服务费及过桥资金利息, 稳赚不赔, 但风险都转嫁至银行。

还有人通过P2P网贷首付贷。P2P网贷门槛普遍较低, 多数申请贷款只需提供身份证及工作、收入等证明, 材料越多, 贷款额度越高, 资金去向可以模糊填写。从资金来源看, P2P投资者为购房贷款“做了嫁衣”。某P2P平台投资项目中一款年化收益为7%的产品, 用途描述为

首付限制成摆设, 推高金融风险

业内人士指出, 各类变种首付贷在放大楼市金融杠杆, 吹大楼市泡沫同时, 也将透支购房者偿债能力, 并将楼市风险向银行业等金融系统传导, 需高度警惕。中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军认为, “场外配资”使购房者购买与其收入水平不符的住房, 承担了风险承受能力之上的贷款负担, 而“高评高贷”更是明显具有欺诈性质。

多位专家表示, 央行设定首付比例限制是控制金融风险的重要措施, 各类变种首付贷干扰

了国家房地产政策, 令首付限制成了摆设, 导致购房信贷承受能力失真, 也使金融风险进一步放大。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为, 变种首付贷依然存在, 说明我国民间金融管理存在短板, 监管部门应对房地产金融服务平台的业务范围和准入标准严格规范, 相关部门和银行系统应要求评估机构合理评估, 理顺定价机制, 对于违规评估、严重高评的, 应通过曝光、行业禁入等

“住房消费”。据客服介绍, 其对应标的就是该平台融资项目中的购房贷、装修贷及按揭贷。

另外, 还存在银行“消费贷”成了首付款的情况。天津市南开区天拖地块某楼盘销售人员表示, 首付款不够, 可协助申请天津某股份制银行的“消费贷”, 无需抵押, 不计入征信, 最高可贷30万元。记者致电该银行了解到, “消费贷”是该银行一款信用贷款, 银行把钱打到客户卡内, 客户按月还款, 购房时卡内余额可直接使用。

进行清理。

深圳房地产研究中心主任王锋认为, 在房价上涨过快的热门城市, 应坚决降低金融杠杆抑制短期投资需求, 通过差别化信贷政策, 将资金向中小城市引导, 促使中小城市实现去库存。银行业也应进一步提高风险把控能力, 合理处理购房者收入与贷款额度、贷款期限的关系, 使房贷偿还金额控制在购房者未来合理收入之内, 更严格地控制贷款风险。

据新华社



什么是首付贷?

▶ 买房的首付不够, 通过一些渠道贷款借钱凑齐

谁在使用?

▶ 买卖房子间隙需要过桥周转资金的人
▶ 融资投资者, 借助信贷杠杆降低门槛

谁在提供?

▶ 中介机构
▶ 小贷公司
▶ 互联网金融平台
▶ 担保公司

相关评论

制止首付贷, 货币政策要收紧

之所以要制止首付贷, 是因为这种完全由金融杠杆撬动的住房炒作蕴含了巨大的金融风险, 一旦购房者的资金链断裂, 就会导致全局性的金融危机。而当首付贷换了“马甲”继续出没于市场, 则对目前的市场调控构成了严重的肢解效应。

但是, 要真正制止这种换“马甲”的首付贷, 却有点困难。因为, 首付贷大多是通过房产中介、P2P、互联网众筹等多种渠道进入市场, 其资金流转并非像银行直接贷款那样一目了然, 这使得它们可以轻易地绕过监管。即使是以消费信用贷款的名目出现的首付贷, 当资金从银行流出的时候, 至少在形式上是合法的, 只是贷款人

私自转变了资金的用途。首付贷禁而不绝, 一个重要的原因是目前市场上的流动性十分充沛, 在这些资金找不到合适的投资渠道的情况下, 进入房地产市场便成为大势所趋。

最近一年多来, 因为经济稳增长的需要, 央行已经多次降低银行存款准备金率, 从银行释放出的信贷资金连创新高, 货币政策已转向事实上的宽松。但是, 在经济转型的背景下, 实体经济由于投资规模的压缩, 对信贷的渴求并不是很紧迫, 这是导致大量资金流向房地产市场的一个重要原因。显然, 要治理首付贷顽症, 关键在于把住流动性从银行流出的闸门, 也就是说, 货币政策需要适当收紧。 据京华时报

花冠集团

2016第二届花冠集团

《赏花品酒嘉年华》

暨首届中国白酒大师高峰论坛

一花·一酒·一菏泽

时间: 2016年4月15日—4月17日