

■楼市违法违规乱象·歪招

全款买房优先,哪来这么多有钱人

开发商提门槛,有购房者违规挪用消费贷做首付

本报记者 魏新丽 见习记者 赵夏晔

要求首付60%以上 挡住大量刚需客

最近济南新房市场上,全款优先买房渐成趋势,很多楼盘在明里暗里都打出了全款优先,六成首付优先的口号。如西客站附近一楼盘近期开盘选房,置业顾问表示,仅接受60%以上首付的客户,验资金额至少80万放到储蓄卡里,来售楼处方便核验,核验成功才能认购。选房时一次性付款客户优先选择,按揭客户第二批选择。

在这个背景之下,刚需购房者很难买到合适的房子,“东部一个楼盘近期开盘,单价很低,面积不大,定位其实是刚需盘,但是要求至少六成首付,很多刚需其实是买不起的。”一位业内人士说。

首付款门槛提高,与供应和销售两方面都有关系。山东合富辉煌房地产顾问有限公司副总许传明分析道:“调控偏紧缩,银行放款的额度和周期都有控制,而开发商的税收、银行利息、贷款等都是年底结算,项目公司全年考核指标也都集中在下半年,开发商会觉得把大量放款压在银行回款上不可控,因此倾向于少贷甚至不贷。”

而对于购房者来说,购房的心理预期依然较高,很多人认为调控下房价仍然偏低,所以买房热情持续。“能够付全款或者六成首付的,大多是改善型的购房者,甚至是升级改善、多次改善型的客户,其中也包括一些投资者,入门级的刚需客户不太多见。”许传明说。

首付差30万 竟能通过银行搞定

即使是改善型购房者,六成首付的门槛依然很高。在这个背景下,一些付不起首付,或者不愿意使用流动资金付款的人,则转而寻求其他途径筹钱。市民王女士最近打算买第二套房子给父母养老,她看中了东部某楼盘的一套房子,价格在120万左右,因为她是二套房,所以需要提六成首付,算下来要拿出72万的首付款,这让她很为难。“凑了半天,只有三十多万,还差一半。”她说。

在纠结之际,有朋友告诉王女士称,买房首付款不够,可以采用消费贷。消费贷是一种贷款形式,一般针对消费者个人,用于购置耐用消费品或支付其他费用,贷款额度多在三十万到五十万之间。

于是,王女士咨询了几家银行,最终选定了一家做了消费贷。消费贷的年利率一般在5.5%-6.9%之间,与房贷利息相比,并不高。王女士贷款30万,三年后本息一并还清。“三年后还

近段时间,济南楼市出现全款优先、六成首付才能买到房的趋势。甚至有人写了段子:“全款买房的往里走,按揭的不要堵门口,公积金贷款请把共享单车那一挪。”不少市民会疑惑,济南咋有这么多有钱人?记者调查发现,其实有部分人违规使用“消费贷”付首付。不过,消费贷挪用做首付款是违规行为,部分刚需购房者可能会被挤出市场。

给你30万用不用?
某银行消费贷
——优质受薪客群专属备用金
——你的专用“小金库”

STEP 01 纯信用、无抵押
STEP 02 银行系提供的短期融资产品 安全放心
STEP 03 按日计息、随借随还 手机提款、简单方便
STEP 04 最高额度30万 燃眉之急轻松搞定
STEP 05 资料简单 最快当日放款
STEP 06 十人团办更享个性化 利率优惠

特点

以下优质受薪客户专享:

- 国家党政机关公务员
- 科研机构/公立教育机构/公立卫生机构/正式员工
- 央企、地方重点国企正式员工
- 国家重点信息科技企业正式员工
- 国内国际500强企业正式员工
- 优质境内主板上市公司正式员工

这样的消费贷广告随处可见,但对客户的身份要求比较苛刻。

的利息其实不多,而且这套房子三年后应该会涨价,所以觉得划算。”王女士说。

记者从银行方面了解到,目前楼市上采用消费贷的客户并不少见,消费贷业务也渐成为热门。济南某银行的负责人表示,在今年之前,消费贷还是一个边缘的冷门业务,很少有人申请,但是今年这半年来,业务量增长很快。“一个普通网点一个月能接十几笔到二十几笔,总金额在五六百万,全行业务量增长都很快,其他银行也挺火的。”该负责人表示,“消费贷原则上是不允许用来买房的,但是其实绝大部分客户还是用来买房了,网点上咨询的人也不少。”

该负责人表示,消费贷火起来的时

间与限购时间相契合。限购提高了很多购房者的首付比例,市场上房企又要求全款优先,因此不少购房者转向消费贷。

银行审核有差异 有的不问贷款用途

据了解,大多数银行都有消费贷的业务,一般来说都需要提供贷款的用途,如果买车,需要提供购车发票,如果用于装修,需要提供装修合同。但是熟悉消费贷的业内人士称,一般来说消费贷的用途都会填装修,因为伪造装修合同很简单。

但是不同的银行审核程序不同,以王女士为例,她选择的银行并没有要求

这么严格。“只要了身份证明、结婚证明、驾驶证、行驶证、房产证明、工资流水、收入证明等。”她说。由于她是一家大型国企的员工,所以银行很放心她的条件,不需要提供贷款用途,也贷给了她。

虽然消费贷用途的审核并不像想象中的严格,但是其实银行对客户的要求是比较高的。记者走访了位于泺源大街的一家银行,贷款顾问说消费贷只提供此种信用贷给事业单位和公务员,国企一般也不行。一家国有银行的负责人告诉记者,消费贷的客户资质一般都比较较好,多为优质单位的员工,月收入至少七千以上,而且必须提供房产证。

“客群是比较优质的,一般都是国企和公务员为主,多为四十多岁,买房是改善和投资,而且高品质楼盘比较多。我们很少做刚需,刚需的年轻人也不符合贷款要求。”该负责人表示,目前行里所办理的消费贷业务,还没有逾期的。

消费贷入楼市违规 挤走刚需购房者

按照规定,消费贷款应该用于买车、装修等业务,是不可以做首付的。去年银监会曾令银行检查是否存在个人消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于支付购房首付款等,利用贷款付首付的“首付贷”去年也被叫停。

消费贷款由于用途审核不严格,被不少购房者挪用做首付款,相当于变身“首付贷”,其实是违规的。“去年市场监管不严的时候,有炒房者利用消费贷来进行短期炒房,现在网签后改名基本被制止,利用消费贷投机炒房的少了,但是改善型购房者,投资者使用的多了。”一位知情人士说。

而由于刚需群体很难申请消费贷,消费贷的盛行其实挤占了刚需人群的购房空间。

山东财经大学当代金融研究所所长陈华说:“首付的意义就在于控制杠杆,限购后提高首付比例,其实是为了降低楼市的风险。如果通过消费贷的形式来支付首付,那就失去首付的意义了。”他认为,如果市场出现波动,楼市到达拐点转而下行,那么利用消费贷的购房者会还不上贷款,这些贷款也会形成不良资产,对金融系统造成很大影响。

许传明表示,消费贷如果用作购房的话,其实是放大了杠杆。他提醒购房者,在买房时要量力而行。

监管机构的罚单也印证了上述人士的说法。银监会网站信息显示,8月21日,银监会山东监管局开出多张罚单,其中就有一家商业银行济南分行因未按规定对信贷资金用途进行监管,被罚款35万元。

皮肤白斑学生患者 即日起可申请免费治疗

近几年,随着生活压力和污染的不断加重,我国白癜风患者日益增多,据了解,其中10岁以下儿童患者高达25%,20岁以下青少年患者更多。在白斑的影响下,许多青少年儿童患者产生心理焦虑、烦躁、自闭的倾向。然而社会对白癜风知识的普及极为匮乏,多数患者并不了解白斑的根本病因,被偏方、错诊引入歧途,背上了沉重的精神压力和经济负担。此外,还有大量的贫困患者因无钱医治,任由疾病发展。因此,这一群体急需社会的关爱和帮助。

据了解,为切实帮助青少年儿童患者,尤其因家庭贫困耽误治疗的学生患者,山东电视台齐鲁频道、白癜风·春蚕基金联合济南中医白癜风医院共同开展了“告白行动”援助活动。济南中医白癜风医院院长彭乃河告诉记者:“为了能给患者提供更科学、规范、快速

的诊疗,活动集合京、津、冀、鲁数十位专家教授成立了“全国白癜风会诊中心”,实现优质医疗资源跨区域共享,为广大白癜风患者提供了一条“就医快车道”。

笔者还了解到,白癜风·春蚕基金是一项针对白癜风患者设立的公益援助基金,旨在帮助贫困、残疾等特殊白癜风患者缓解一定的经济压力。此次活动期间(即日起至9月1日),春蚕基金将给予白癜风患者多项治疗援助:1、高考生可凭录取通知书领取2000元基金用于白癜风治疗;2、未确诊患者,预约可免费享受11项白癜风检测进行确诊;3、特困患者凭相关贫困证明可申请免费治疗;4、省内所有白癜风患者均可预约白癜风会诊中心专家,免挂号费,免排队。

救助热线:0531-66710000。

■相关新闻

“房抵房”贷款投资客渐多

除了消费贷,房抵房的形式也可以解决购房款不够的问题。以房抵房的意思通俗地讲,就是把房子抵押给银行,用抵押来的钱给了开发商买了房子后,再分期还给银行。

杨先生是济南市户口,手下有两套房,想在济南或者外地投资一套公寓,他手头不是很宽裕,就考虑用房子抵押贷款的形式。“可以用自己在济南的房子做抵押,100平的房子评估价在300万上下,以开公司的名义贷款,能贷出全部价格的百分之七十,也就是200万左右。”杨先生说。

某保险公司也有一款产品,可以向客户办理“房抵贷”。根据有关人士

的爆料,必须有房产证为大前提,利息为8厘1,第一次有3%手续费,五年内再次动用没有手续费,可贷额度高达1500万,一般为全款房评估价的80%。

记者注意到,该产品如果签3年合同等额本息还款,提前还无任何费用,随借随还,如果签6个月则是先息后本,后面还特别注明此项利息较高。

“通常用这种形式贷款的,贷出的款往往都用作做生意,但是最近以抵押房子再贷款买房的情况也时有发生,特别是一些比较特殊的小区。”知情人士称。

本报记者 魏新丽
见习记者 赵夏晔