

消费金融是最近几年金融圈的一个热词,各大商业银行以及消费金融公司、网贷公司花样层出不穷,无抵押、无担保、极速放款……各类名目的消费信贷产品大大增加。然而这些意在促进个人消费或助力个人经营的金融产品,却被某些人违规利用,投入到了房地产市场,让个人风险和系统风险大为增加。

售楼员中介“助力” 消费贷“插足”楼市

贷前审查挺严,贷后不大管

本报记者 张頔

首付凑不齐 购房用上消费贷

“有了孩子之后,早些年买的小户型住起来太紧巴。而且最近房价上涨,再买一套面积大的房子对我们来说挺紧迫。”今年春天就打定主意要购买二套房的济南市民小吴,最近在济南北部某小区看中了一套二手房。房子全价130万元,由于是二套房,各大银行都执行六成首付。

78万元的首付款对于工薪阶层小吴来说,并不是一个小数目。夫妻二人借来凑去,只筹集到了50万元。“首付凑不齐,房源随时都可能易手。”小吴在向亲友借钱时,有位同事给他指点了一条“捷径”——消费贷。

消费贷款的类别分为抵押贷款和信用贷款,针对个人消费者用于购买耐用消费品,或者装修、购置家具。消费贷款纯信用额度上限一般为30万元,30万元以上大额贷款都需要抵押。类别不同,放款方式与贷后管理方式也有不同。小吴这位同事就刚办理了一笔15万元的消费贷,用在了购房首付款上。

“我有车房做抵押,信用记录也没污点,银行对这些材料审核得很严,一旦认定我具有还款能力,最终这笔钱具体用在了哪里,经办人员也不会深究。以装修申请下来的钱,买房也一个样,到期能连本带息还上就好了。”据小吴的同事介绍,对于30万元以上的高额抵押贷款,银行放款要求只能刷卡或委托支付使用,一旦资金出现可疑操作或流向房地产市场会立马收贷。而30万元以下的信用贷款用户可以选择提款,虽然有的银行还会附加要

求,比如提供后续消费小票供贷后检查,但如果有按期还款的把握,贷后监控也不会那么严格。

中介乘虚而入 资金成本超10%

除了这位同事,帮小吴“想路子”的还有提供房源的房产中介。实际上,楼盘销售人员或房产、金融中介“帮助”购房者,以不合规的方式筹措首付款项,这事本身并不新鲜,只是手段在不断翻新。

“以前银行大多要求三成首付,客户资金不够的话,通过办理大额信用卡再套现基本能救急。”这位自称能帮小吴“筹齐六成首付”的房产中介说,只要有身份证,中介可以伪造工作证明、收入证明等文件,申请信用卡再套取现金。当然,无论是伪造文件还是大额套现,都属于违规行为。

然而,当银行将二套房首付提高到六成之后,信用卡套现的钱就显得不够了。此时,消费贷俨然成了更合适的筹款渠道。如果还款能力的相关证明满足不了银行对消费贷款的要求,那就有中介乘虚而入了。“我们可以通过融资平台与银行对接,替你申请个人消费贷款,但要一次性缴纳贷款金额5%的服务费。”上述房产中介说,如果客户担心银行严查贷款用途,那他们也可以联系企业,帮客户申请个人大额消费或经营性贷款。

贷款通过企业账户再转到客户账户。这样操作之后,系统监控的每一笔资金都是合法合规并有明确用途的,只不过要给企业额外的“通道”费用。“这个费用至少是贷款总额的5%,再加上银行贷款利率,走这个路子得承受年化11%的资金成本。”小吴想了想自己背负的亲朋借款,决定还是等等再说。

“以我们家的收入能力,还款是很吃力的,万一出现突发性的支出,自己抵押的首套住房恐怕也将保不住了。”

利用短期限、高利率的消费贷投机房地产无疑是放大风险的“加杠杆”投资行为。特别像小吴这样背负借款、还款能力有限的购房者,如果以超过10%的资金成本去违规获取消费贷,很容易出现财务状况崩盘的情况。

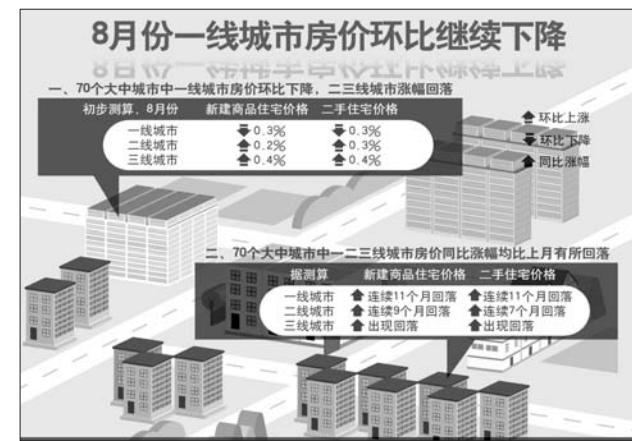
我省消费贷占比不大 未出台专项监管文件

部分消费贷以及信用卡借款用于支付购房款,“消费贷补充房贷首付”暗中流入房地产市场,扰乱了房地产市场的调控目标。这一现象已引起监管部门的重视。近期北京、深圳、江苏等地下发文件,要求严查个人消费贷款流入房地产市场的现象并予以纠正。

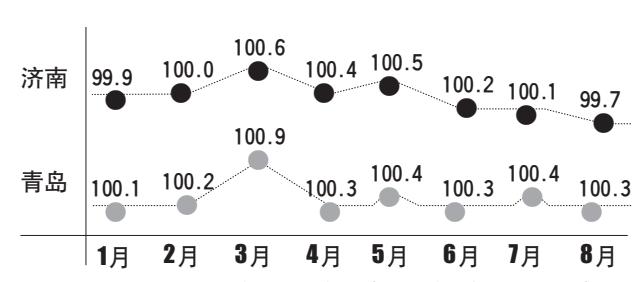
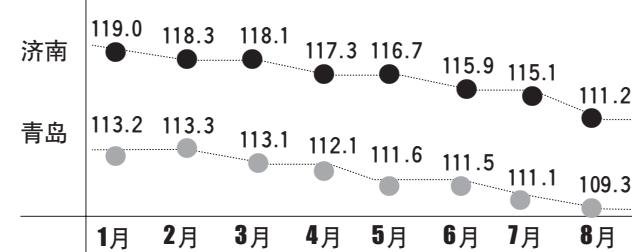
具体来说,北京严查个贷违规购房细则要求银行自查对象为单笔20万元以上消费贷,并着重关注房抵贷、短期内办理两笔及以上消费贷款、贷后短期回流至借款人账户等7项特征。深圳细则明确将个人消费贷款最长期限缩短为5年。江苏细则则要求各商业银行建立大额消费信贷流向监测机制,按月向人行和银监局提交报告。

9月15日,记者从相关监管部门了解到,山东近期尚未针对消费贷出台专门的监管文件。

9月18日,记者从人民银行济南分行了解到,1-8月份,山东省中长期贷款增加4519.3亿元,同比多增1291.5亿元,占全部新增贷款的99.5%,同比提高28.6个百分点。从这几个数据可以看出,今年我省的新增贷款绝大多数都是中长期贷款,短期(1年及1年以下)的消费贷款占比并不明显。



8月份一线城市房价环比继续下降 据新华社



数据来源:国家统计局

相关新闻

8月济南新房、二手房价格双降 青岛、烟台、济宁环比微涨

18日上午,国家统计局发布《2017年8月70个大中城市住宅销售价格变动情况》,山东省四个城市进入统计。其中,济南新房、二手房价格双双下降,青岛、济宁、烟台则轻微上涨。

根据统计数据,济南8月新建商品住宅价格环比下降0.3%,结束了持续五个月的微涨。从今年3月份开始,济南新房价格每月都有轻微上涨,7月份上涨0.1%。

除济南外,省内其余三个纳入统计的城市,新房价环比都实现了上涨。其中青岛环比上涨0.3%;烟台环比上涨0.5%;济宁涨幅度最大,达0.7%。新房价格与去年同期相比,济南同比上涨11.2%;青岛同比上涨9.3%;烟台同比上涨8.1%;济宁同比上涨8.6%。

在二手房价格方面,济南也出现了环比下降,下降幅度达0.6%,与去年同期相比,上涨13.3%;青岛二手房价格环比上涨0.5%,同比上涨15.3%;烟台环比上涨0.5,同比上涨6.5%;济宁环比上涨0.7%,同比上涨6.2%。

在70个大中城市中,一线城市房价环比继续下降,二三线城市涨幅有所回落。初步测算,8月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均下降0.3%。二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比分别上涨0.2%和0.3%,涨幅分别比上月回落0.2和0.1个百分点。三线城市新建商品住宅价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。

本报记者 魏新丽

公立医院买药能享“出厂价”了

我省6市试点推行药品采购“两票制”

本报济南9月18日讯(记者 王小蒙) 18日,记者从山东省卫计委了解到,《山东省公立医疗机构药品采购推行“两票制”实施方案(试行)》(以下简称“方案”)已出台,将于10月13日起正式施行。今年年底前,全省近三千家各级公立医疗机构将全面启动实施“两票制”。

“两票制”是指,药品生产企业到流通企业开一次发票,流通企业到医疗机构开一次发票。山东省卫计委副巡视员邱枫林说,“两票制”减少了药品流通加价环节,药品价格会出

现不同程度的下调空间。同时随着流通环节缩减,药品可追溯性增强,更有助于打击“非法挂靠”“过票洗钱”等违法违规行为。

根据“方案”要求,11月1日起,济南、青岛、东营、潍坊、威海、滨州6个国家联系医改试点城市率先启动实施“两票制”。同时在试点城市三甲综合医院,选择部分用量较大、市场供应渠道简单的药品试行“一票制”(医疗机构与药品生产企业直接结算货款、药品生产企业自行或委托配送,药品生产企业

到医疗机构开一次票)。

同时,12月31日起,全省各级公立医疗机构全面启动实施“两票制”。据山东省卫计委药政处副处长亓玢介绍,这其中包含六百多家城市公立医院和两千余家基层医疗机构。

在省药品集中采购平台,将会公布“第一票”和“第二票”开票企业清单,允许增加“第三票”的医疗机构清单,以及“一票制”试点医院、企业和药品清单。对不按规定执行“两票制”要求的药品生产企业、流通企业,将从清单中撤出,取消其投标、中标和配送资格。

智能手杖来电申领

近期很多老年朋友加入修生会员后,申领了一种高科技智能手杖,生活变得方便多了。有了这种手杖,不怕走夜路有照明看得清,湿滑路面走得稳,要长要短随意调控,使再大劲也不会折,钛铝合金材质经久耐用,摔倒了能自动报警,遛弯时还能当收音机解闷,真是贴心的好伴侣。

1. 高亮照明:四颗高亮LED手灯,能45度旋转,调节远光、近光,傍晚走路、夜间起床,得心应手;

2. 闪灯报警:100分贝声音报警,让老人出行更安全;高亮LED红灯,数百米外清晰可见;

3. 紧锁装置加防滑胶垫:采用螺旋式紧锁装置,加大加厚防滑脚垫,牢牢抓住地面,走路更安全;

4. 超长待电:一次充电可以连续使用72小时,持续保护老年人;

5. 牢固手柄:采用高端材质抗



冲击性强,耐热耐寒,外用橡胶漆,触感柔和;

6. 高清收音机:进口FM芯片,灵敏度高,音质清晰,波段范围广,自动搜台,操作便捷。

为让更多老年朋友体验高科技智能养老设备,特别增加50个修生会员名额开放申请。颈肩腰腿关节不舒服的优先。

申请电话:400-706-6485