

零首付依然可操作 仅深圳就排查首付贷数十亿元

多地首付贷换“马甲”横行楼市

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。

首付贷换“马甲” 中介仍在牵线搭桥

央行负责人“两会”期间表示，对房地产中介机构、房地产开发企业以及他们与P2P平台合作开展的金融业务开展清理和整顿，打击提供首付贷融资、加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为。

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。”

一些中介还联合担保、小额贷款公司甚至银行操作“契税贷”“赎楼贷”等业务。有中介表示：“这些贷款只是名义不同，实际上都可以用来做首付。”

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”。

网金融行业仍存在监管盲区，不少房贷类平台野蛮生长，部分平台甚至没多少自有资本金，而是通过“8%利率引资，12%利率放贷，赚取4%利差”的方式生存。

——银行“消费贷”成了首付款。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。

银监会2013年曾下发文件，明确消费信贷不能用于购房，且贷款用途应以发票作为证明材料。但中介人员称，通过担保机构“一条龙服务”，这些证明“都能搞定”，银行一般没有精力逐一审核，哪怕消费贷用于购房，实际操作中通常“睁一只眼闭一只眼”。

面向家庭消费推出信贷产品“家园云贷”的深圳世联行地产顾问股份有限公司董秘袁鸿昌坦言，界定借款人如何使用贷款存在难度，“可能拿去买车、旅游，也可能拿去垫付首付，这个我们控制不了。”

变种首付贷推高金融风险 楼市去杠杆需补监管短板

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。

多地近期出台政策对首付贷“叫停”。3月以来，深圳市金融办、互联网金融协会先后发布通知，对深圳地区首付贷情况进行摸底，严禁企业开展高杠杆房贷业务。3月25日，上海楼市新政“沪九条”也提出，银行应加强对购房人首付款的核查，购房人申请贷款时应承诺首付款为自有资金，违反承诺则作为失信行为纳入公共信用信息服务平台。

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

揭变种首付贷三大手法

记者调查发现，这些穿着“马甲”的首付贷资金来源多样，有的是中介机构提供自有资金“垫资”，有的是网贷平台通过投融资需求错配提供贷款资金，还有中介和地产商将银行机构的信用消费贷款转换为首付款“曲线入市”。

——“高评高贷”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。

业内人士指出，有的评估公司完全是走过场，“中介想评什么价他们就敢评什么价”。银行虽然对过高的估值会警惕，但由于二手房定价复杂，同一楼盘楼层、户型不同，价格也相差很

大，因此实操中银行很难辨别“虚高”。

——通过P2P网贷首付款。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“住房消费”。据客服介绍，其对应的就是该平台融资项目中的购房贷、装修贷及赎楼贷。

业内人士表示，投融资错配在P2P领域十分普遍。由于互联



大同逐步解决采煤沉陷区之难

在山西省大同市采煤沉陷区光伏示范基地南郊区南羊路10万千瓦项目建设工地上，一位工作人员在查看光伏太阳能板安装情况。该项目2015年10月开工，建设在“采空村”南羊路村上，今年6月底将并网发电。大同市是我国北方重要的能源基地，长时间、大规模、高强度、粗放式的煤炭开采造成沉陷区面积达1687平方公里。近年来，当地政府针对采煤沉陷区的问题，实施搬迁并探索搬迁后治理方案：一方面，在受损较为严重的乡镇进行试点搬迁，建设采煤沉陷安置区，实施整村异地搬迁安置；另一方面，利用当地丰富的光照资源，在采煤沉陷区无法耕种的闲置土地上建设光伏发电基地。随着搬迁治理工作的全面展开，越来越多的“采空村”村民告别采煤地质灾害的困扰，开始新生活，而因搬迁留下的闲置土地也得到了有效利用。

新华社发

湖南将严查高速“天价救援费”

新华社电 近日，一大货车在京港澳高速湖南境内潭耒段侧翻，救援队施救后，告知车主不到20公里的路程需缴纳3.6万元的救援费用。“天价救援费”一事曝光后，湖南省高速公路管理局调查确认，此次车辆救援过程中确实出现违规行为，涉事员工黄某被清退，车辆救援站负责人也被调离岗位。

湖南省高管局有关负责人表示，将专门下文规范车辆救援制

度：完善车辆救援定期电话回访制度，单次服务收费5000元以上的，做到100%回访；当月完成救援服务30台次以内的，做到100%回访。此外，采取“中队日常监督和大队定期督查”的方式加强监督，高效处理投诉举报。在此基础上，将建立湖南省高速公路车辆救援服务单位信用记录机制，拒不接受监管或者违规情节严重的车辆救援服务单位，将列入车辆救援服务单位信用记录。

杭州试点建立汽车“病历本”

新华社电 记者11日从杭州市交通部门获悉，该市近日成立汽车电子健康档案系统，首批选取10家维修企业作为试点，探索互联网与汽车维修行业融合，规范汽车维修企业行为，使其进一步透明化。

杭州市机动车服务管理局维修经营管理处处长张懋介绍，目前，试点工作主要是收集、测试和分析汽车维修数据，包括修理工

时、汽车配件置换、其他收费等三类数据，由10家维修企业上传。

“汽车电子健康档案系统好比是汽车的‘病历本’，对维修企业来说，能更好地对症下药，提高维修效率，提升维修质量。”张懋说，对车主而言，除了能够更方便快捷地查到汽车的维修信息、保养记录，还可以比对维修价格、评价维修企业的服务态度，汽车维修行业将进一步透明化。