

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” 乱象调查

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”。

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”，无需抵押、不计入征信，最高可贷 30 万元。记者致电该行了解到，“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



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，其对应标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

■行业资讯

中国银行首批推出电子账户服务

近日，中国银行推出中银 E 财账户和 E 捷账户，成为首批支持在线开立电子账户服务的商业银行，实现了多渠道、便捷、安全的账户服务，目前已在全国范围内开始试运行。客户可直接通过中国银行网上银行、手机银行、中银易商等电子渠道，即可自助开立中银 E 财、E 捷账户。第二，资金安全。中银 E 财、E 捷账户无实体介质，且只支持同名绑定账户间的资金划转，账户资金的安全性更高。第三，功能丰富。中银 E 财账户支持办理定、活期存款、购买国债、基金、养老宝、保险等产品，以及中行提供的电子账户专属产品，同时还支持日常消费等服务。中银 E 捷账户仅支持日常消费等支付服务。

另外，中行自 5 月起将开展“开户赠话费”“满额送大礼”“交易抽大奖”“办卡赠积分”等中银 E 财账户系列营销活动。

工行宁波市分行建立养老金综合金融服务体系

随着我国养老保障体制改革的逐步深入，工行宁波市分行的养老金服务也已扩展到薪酬福利管理、养老规划以及养老基金保值增值等各个领域。近年来，工行宁波市分行依托总行年金业务“全牌照”，能够根据客户需求提供全方位年金服务的优势和强大的产品创新能力，积极为宁波企业提供专业化、规范化的养老金管理金融服务，较好地满足了广大客户在发展过程中职工

养老金、福利等资金管理的需求。在提供日常基本管理与服务的基础上，该行还倾力满足企业年金客户的个性化要求，提高了业务处理的自动化程度和客户自助服务水平，为养老金业务的发展提供了强大的动力。同时，该行针对中小企业资金规模小、专业人员缺乏、单独建立年金计划成本高的实际困难，专门量身打造了“工银如意养老”企业年金集合计划服务，较好地解决了

企业建立企业年金制度过程中遇到的困难，使广大企业及其职工能够享受到安全、便捷、专业的年金管理服务。目前，该行已先后推出三款“工银如意养老”标准化年金产品，“工银如意养老”投资组合历年的收益率，均已远超过市场上其他机构管理的固定资产类和权益类投资组合，特别是近三年的累计增长率，均在人社部公布的年金集合计划投资业绩中排名第一。

沈颖俊 叶帼璐

拍卖公告

受委托，本公司定于 2016 年 4 月 19 日下午 4 时在中山路 93 号中山大厦 5 楼拍卖厅公开拍卖：浙 B033S3 奥迪轿车一辆。注册日期：2010 年 11 月，起拍价 13.68 万元，保证金 3 万元。自本公告刊登之日起至 4 月 15 日 16 时止，有意者联系看样，并携带有效证件办理报名手续。电话：87670199 地址：宁波海曙中山路 93 号中山大厦 16 楼 浙江浙商拍卖有限公司

中国拍卖 AAA 级企业 工商信用 AAA 级企业

浙江华夏拍卖有限公司 丽雅苑商铺 拍卖公告

(编号:2015NBHSQT00007-1)

序号	坐落	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	起拍价(万)
1	气象路 606 号	178.87	151.62	276.9
2	气象路 612 号	175.96	149.16	272.4
3	通达路 797 号	225.53	207.5	280.3
4	通达路 815 号	161.66	147.12	227.9
5	通达路 819 号	185.25	168.59	245.2
6	通达路 843 号	186.18	158.31	253.3
7	通达路 845 号	139.69	118.78	194.5
8	通达路 847 号	148.18	126	203.9
★9	通达路 855 号	296.36	252	271.6
★10	通达路 859 号	296.36	252	265.1
★11	通达路 863 号	296.36	252	265.1
12	通达路 867 号	148.18	126	187.5
13	通达路 871 号	256.76	218.82	295.1

注：1、序号带★号为 一、二楼合计面积。2、符合条件的买受人可申办农行最高 50% 商业按揭贷款。咨询电话：87992012 李经理。

一、展示看样时间：2016 年 4 月 25 日—26 日，竞买人也可自行到实地看样。
二、竞拍办法：竞买人须于 2016 年 4 月 26 日下午 4：30 前将竞买保证金汇入本公司账户（户名：浙江华夏拍卖有限公司；开户银行：农行曙光支行；账号：39159001040008036），并携带有效证件到本公司办理竞买登记手续。
三、拍卖方式：有保留价的增价拍卖，不到保留价不成交。
四、联系电话：0574—87848633 87848631；87848630（传真）
工商监督电话：0574—87334183 委托方监督电话：0574—87201293
联系地址：宁波市江东区兴宁路 47-8 号宁波大学商务中心六楼
未尽事宜详见本次拍卖资料或登录本公司网 http://www.nbhuaxiapm.com/。