

楼市疯涨背后隐现互联网金融身影 买房也玩“配资” 首付贷放大楼市杠杆 杭州中介紧急叫停房产金融产品

由于春节前后的两拨利好政策,节后一线城市房价开始出现一轮上涨,随后出现房东惜售和房产交易中心人满为患的情况。而上周上海链家等中介被爆出利用“首付贷”等金融产品帮助客户“配资”买房,坊间又传言仅上海链家就有3000套房源利用首付贷进行买卖并增加了楼市的杠杆,也给真正想买房的人带来一定风险。

目前,杭州的房产中介已紧急叫停此类房产金融产品。

记者 俞琳 整理报道

杭州中介叫停“首付贷”金融产品

“首付贷”由来已久。在楼市低迷时,一些开发商为了尽快回笼资金,有时会推出“零首付”活动,实际上就是联合金融机构为购房者提供首付贷,期限从一年到三年不等,开发商还会补贴购房者首付贷的部分利息。

随着房价上涨、门槛太高,房产中介也逐渐意识到首付贷等产品的前景广阔。除了平安好房、搜易贷等房地产互联网金融平台,世联行、链家、我爱我家、搜房网、房多多、好屋中国、中原地产、悟空找房等线上线下房产中介纷纷推出包括首付贷在内的金融产品及服务。

那么杭州二手房市场上,是否也存在可以替购房者解决首付问题的“首付贷”呢?经记者调查,目前杭州二手房市场上这种房产金融产品几乎都已经被“叫停下架”。

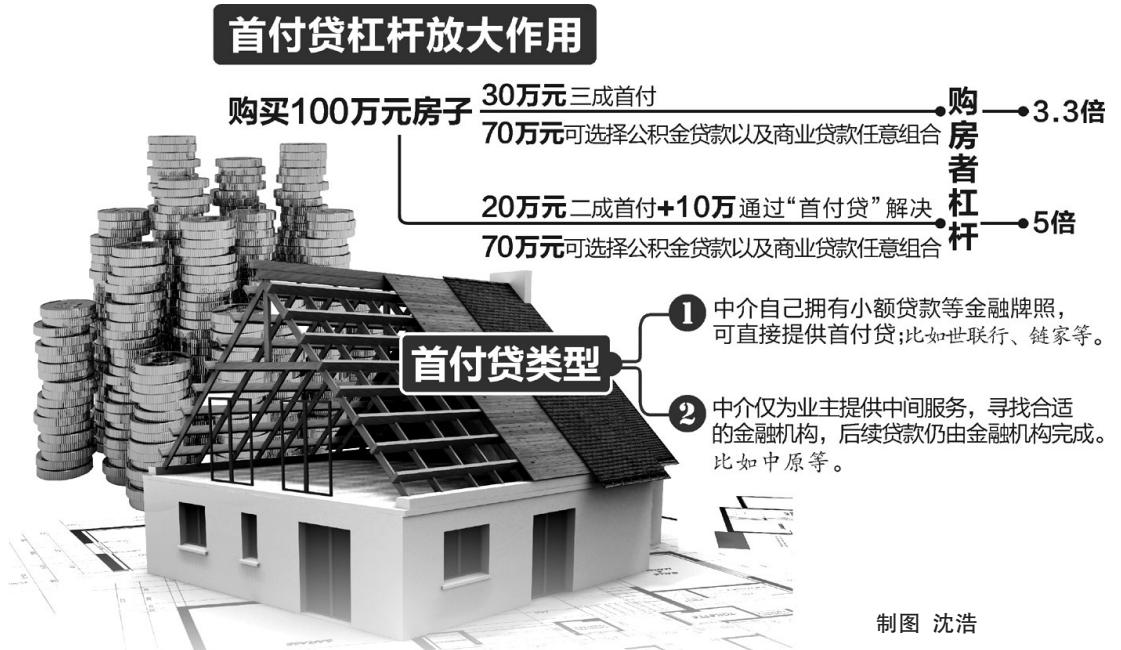
此前声称利用互联网卖房的房多多,一直打着“首付也能贷款的口号”,不过昨天记者联系房多多相关负责人后,对方表示目前他们二手房业务并没有“首付贷”这类产品。

杭州本地的房产中介豪世华邦相关负责人表示,目前只有跟第三方合作提供小额的首付贷款。“主要是与银行合作,这类贷款对于购房者的背景、要求很高,很多购房者也只是用来临时过渡,而这样的购房者也很少。”不过,记者从其门店了解到的情况却有所差异,有置业顾问表示,“目前华邦提供多种金融贷款服务,不仅包括首付贷,还可以一次性付款垫付。”

几天前,记者还从杭州一家品牌中介了解到,其旗下有正规注册备案的金融公司,主要针对的是在中介门店中成交的金融贷款业务。昨日,当记者再次咨询该中介相关部门此类金融产品时,得到的答复是:类似“首付贷”这类产品已经下架,不再提供此类业务。

首付贷买房杠杆或5倍

据调查,中介提供首付贷有两种类型:一种



制图 沈浩

是中介自己拥有小额贷款等金融牌照,可直接提供金融消费服务;另一种则是中介仅为业主提供中间服务,寻找合适的金融机构,后续的资金贷款仍由金融机构完成。世联行、链家属于前者,中原地产属于后者。

如果购房者购买一套价值100万的房子,在一线城市购房者需要准备三成首付房款,即30万元,剩下的70万元可以选择公积金贷款以及商业贷款任意组合。但如果购房者目前只有20万的现金,该购房者一样可以购买100万的房子,剩下的10万通过“首付贷”这样的金融服务解决。那么之前购房者的杠杆是3.3倍,而如今的杠杆则是5倍。

由于在一定程度放大了风险,因此首付贷更是被认为是楼市交易的“场外配资”。

“根据我们对行业的观察和测算,目前整个房地产交易中使用首付贷的比例约为5%,个别大的中介公司也很难超过10%,而这些使用首付贷的人群大部分还是刚需人群。”同策咨询研究部总监张宏伟说。

首付贷一定程度上助推房价上涨

在楼市低迷时期,首付贷等金融服务是开发

商促销的手段。但在楼市上行时,首付贷或许一定程度上助推着房价的上涨。

以深圳楼市为例,过去一年深圳房价上涨了近50%,某些片区的涨幅甚至超过了100%。一些投资客抱着房价会大幅上涨的预期,在首付款不够的情况多方筹措资金买房,其中就包括首付贷。

中信建投证券房地产分析师陈慎认为,虽然购房者使用首付贷的比例很低,但首付贷确实进一步加大了杠杆。不过,他同时指出,目前首付贷等场外配资对于房价的影响被夸大了,国内的楼市杠杆仍处于比较合理的水平。

“一线城市房价大涨是由多方面因素造成的,不单单是首付贷的问题。”深圳中原董事总经理郑叔伦表示,首先是市场中流动的资金过多,在实体经济和股市都不景气的情况下出现了“资产配置荒”,而房地产是相对稳健的投资标的,因而资金大多流向了房地产。其次,目前全国楼市的政策基调是“去库存”,中央到地方政府都陆续出台了去库存政策,市场预期房价会上涨,在“买涨不买跌”的心态下,一些需求提前入市,而供给尚未跟上,导致房价短时间内大涨。

相关新闻

沈阳昨夜紧急表态 大学生购房“零首付”暂不具备出台条件

3月1日,沈阳市政府下发《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》。新政内容包括,对个人购买住房市区两级给予奖励政策;公积金最高贷90万;土地供应减半;降低二手住房交易税费;鼓励农民进城买房居住等22项房产新政。

其中,第十四条称,支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房。对毕业未超过5年的高校、中等职业学校毕业生在沈购买商品房的,给

予住房公积金政策支持,公积金连续缴存时限由6个月降为3个月,首付比例实行“零首付”政策,最高贷款额度为单方60万元、双方80万元。对高校、中等职业学校在校生购买商品房的,给予每平方米200元的奖励政策。同时,对高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房的,给予契税全额补贴政策。

不过,昨晚10:36,新浪认证微博“沈阳发布”发布消息称,该政策还处于前期调研论证阶段,

暂不具备出台条件。

针对沈阳房产新政,人民日报通过官微发表评论称,“零首付一出,顿受热议。有网友戏谑:韭菜不够,直接割草了;割韭菜也就算了,至少放过花朵啊。毕竟调侃,不必当真,却折射部分民意。大手笔去库存,应力避托市;人造牛市,别埋下隐患。全国楼市冷热不均,发烧的当降温,沉寂的该加把火,前提应是尊重市场。”



龙盈理财 收益更高



产品名称	发售日期	期限(天)	预期最高年化收益率	认购起点(万元)	销售渠道
增盈天天理财增强型	各工作日 8:30-15:40 均可申购额度		3.2%、3.3%、3.4%	5、20、100	柜台、网银、手机
增盈 1526 号 62 天 (丽人特供-限女性客户购买)	2016/3/7-2016/3/8	62	4.55%	5(限购 30 万)	柜台
增盈 1526 号 65 天 (新客户及代发工资客户专属)	2016/3/2-2016/3/8	65	4.50%	5(限购 20 万)	
增盈 1526 号		36	4.3%、4.35%、4.4%、4.45%	5、20、100、300	柜台、网银、手机
		90	4.35%、4.4%、4.45%、4.5%		
		120	4.3%、4.35%、4.4%、4.45%		
		183	4.3%、4.35%、4.4%、4.45%		
		365	4.25%、4.3%、4.35%、4.4%		

华夏银行现为我行 2016 年 3 月 1 日(含)以后新签约理财客户及代发工资客户推出增盈 1526 号 65 天产品,额度有限,售完为止!

客户服务中心电话:95577 www.hxb.com.cn 温馨提示:以上说明仅供参考,产品发行信息以产品说明书为准。预期收益不等于实际收益;理财非存款,产品有风险,投资需谨慎。

杭州分行营业部	87239145	和平支行	85385858	信义支行	88903711	西溪支行	86472381	桐庐支行	69810992	台州分行营业部	0576-81871596	安吉支行	0572-5318898
解放支行	87178928	凤起支行	86025590	周浦支行	87963537	滨江支行	87110963	富阳支行	63172911	临海支行	0576-85160961	东奥国际广场社区支行	0572-2023037
江城支行	86568902	丝线城社区支行	86557681	南新社区支行	88903192	萧山支行	82373526	海宁支行	0573-87015979	温岭支行	0572-2310869	长兴水木花都社区支行	0572-6222890
武林支行	85151125	钱江支行	86571650	星洲社区支行	88033680	萧山金城支行	83899716	义乌支行	0579-85377846	湖州分行营业部	0576-81679018	嘉兴分行	0573-83332070
丽水西地社区支行	88154261	浙江国际社区支行	87245091	天目山路支行	88210655	余杭支行	86163507	义乌国际商贸城支行	0579-85067067	长兴支行	0572-6222818	舟山分行	0580-8258628
新华支行	85285012	城北支行	88377021										

华夏银行出国留学贷, 轻松圆您留学梦。

仅缴存 10% 保证金, 贷款金额最高可达 100 万元;
高效快速审批放款, 开具的存款证明为全球 100 多个国家使馆认可。

详询华夏银行杭州

分行各网点。

广金融

都市快报广告中心主办

电话 85051525