

# 一线城市首推 深圳下调二套房首付比例

房地产市场又有重磅利好政策出炉。11月22日，北京商报记者从有关部门获悉，深圳从11月23日起将下调二套房最低首付比例。同时，对于享受优惠政策的普通住房认定标准也迎来了调整。从“认房不认贷”到降低存量首套房贷利率，再到如今的二套房首付比例调整，居民购房资金门槛降低，房地产市场积极信号持续释放，利好一线城市交易提振。

## 调降二套房首付比例

从政策来看，深圳将二套房个人住房贷款最低首付比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%。

北京商报记者注意到，这是除广州外，第二个一线城市将二套房首付比例进行下调。在落实“认房不认贷”、存量首套房贷利率下调之后，此次对于二套房的调整降低了居民购买二套住房的购房资金门槛，有利于更好满足刚性和改善性住房需求。

上述调整的政策背景源于8月31日中国人民银行、金融监管总局联合重磅发布的《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行。

根据通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%，二套房商

业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。

人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示，统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限，不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市。对于仍执行限购的城市来说，首套及二套房房贷比例下限将由此前的30%、40%下调至20%和30%。

此前，广州作为首个一线城市代表松绑了二套房首付，规定二套房商业性个人住房贷款最低首付比例不低于40%，利率下限为LPR+30BP。中原地产首席分析师张大伟表示，本次深圳作为第一个行动的“龙头城市”，对于市场来说，将起到很大的带头作用，最近不排除北京和上海也放宽二套房首付政策。

“此次深圳降低二套房政策首付比例，是一线城市‘认房不认贷’后的又一个政策放松的版本，说明一线城市房贷政策进一步宽松。”易居研究院研究总监严跃进对北京

商报记者表示。降低首付，利好改善型住房需求释放，势必提振换房需求，提振大户型住房销售。

值得注意的是，过去二套房首付比例有普通和非普通住宅的标准，而此次深圳政策不再进行区分，在严跃进看来，说明政策更加务实。尤其是购买非普通住宅的首付比例大降，政策效果将非常好。

## 优化普通住房认定标准

除了调整二套房首付比例，深圳还配套出台了另一项优惠政策，放宽普通住房标准。11月22日，深圳市住房和建设局发布《关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》。自11月23日起，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，将深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率1.0以上(含1.0)，且单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)或者单套住房建筑面积144平方米以下(含144平方米)。

深圳市住房和建设局表示，此前享受优惠政策的普通住房应同时满足：住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上；单套住房套内建筑面积120(含本数)平方米以下或者单套住房建筑面积144(含本数)平方米以下；实际成交总价低于750(含本数)万元。

严跃进指出，深圳此次调整普通住宅标准符合预期。落实“认房不认贷”、降低首付比例或房贷利率、调整普通住宅标准是一线城市下半年政策放松的总体思路。

具体来看，此次调整的变化是不再看

总价。严跃进解释到，很多普通住宅标准都是2016年以前的，与实际房价水平不符合，导致“普通住宅被认定为非普通住宅”，市场购房者意见大。此次调整将会带来良好社会反响，利好部分总价超过750万元房子的交易，尤其在税费等方面可以享受优惠。

## 其他一线或跟进

严跃进预测，深圳率先调整普通住宅标准，或意味着其他几个一线城市也将跟进调整。“两个‘王炸’政策相继出炉，具有很强的信号意义，利好楼市预期稳定，也有利于后续一线城市交易的进一步提振。”

不过，张大伟也指出了当前房地产市场面临的问题。购房者入市意愿不足，特别是刚需首套房购房需求不足，楼市依然处于探底过程中，底部还未出现。“认房不认贷”政策松绑时，市场出现了大量中低端房源积压，市场可能依然需要取消限购等政策配合。

“当下楼市最大的风险不是价格下跌，而是失去流动性。”张大伟表示，增信心、防风险、促转型依然是未来政策的方向，预计后续核心一二线城市在长期过热阶段出台的政策有望逐步优化。

市场需要政策快速落地、需要信心。展望后续楼市走向，张大伟预测，11至12月作为惯例的市场淡季，市场可能继续维持下行探底过程，房价在年末最后一月或将继续下行，整体看，房地产市场可能需要到2024年上半年逐渐企稳。

北京商报记者 岳品瑜 董晗萱

## 政策新发

11月23日起，二套房个人住房贷款最低首付比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%

《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》——二套房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%

## 政策背景

降低居民购买二套房资金门槛，更好满足刚性和改善性住房需求

## 政策意义

一线城市松绑跟进，交易进一步提振，政策逐步优化

## 后续展望

# 违规外包服务商清退加速

## 23家被清退

“只要交3万到6万元不等的技术服务保证金，就可以成为刷脸支付设备的区域服务商，每推广出去50台就可以获得3万元现金返佣，推广100台可返6万元。”这是近日在某场假冒支付宝官方授权服务商举办的线下招商会上，来自一位自称投资顾问人士的宣传话术。

当天，就有受害人被其成功洗脑，并很快转了6万元保证金，又签了“服务商合作协议”合同。但直到被拉进伪造的客服群，并被要求不能私加微信，遇到问题也找不到负责人时，他才意识到自己被骗。

而这，仅仅是无数案例中的一例。北京商报记者了解到，近年来，在浙江、安徽、广西、广东、黑龙江、上海等地，频繁出现假冒支付宝等平台名义，进行虚假宣传招商、招代理的侵权欺诈行为。

通常，这些推荐会现场工作人员会身着印有支付机构LOGO的工作服，发放相关宣传资料。他们往往自称支付宝的工作人员，以“低成本、高返佣、快回本”等作为噱头，对受害人进行洗脑，然后利诱受害人先付款再签合同，并收取几万元不等的合作费或保证金。

而这些违规行为也正在迎来支付机构的重拳出击。一位支付宝工作人员向北京商报记者介绍，平台有明确要求，对成为线下支付刷脸设备的服务商，需具备收银系统开发等多种能力。刷脸设备也只能通过官方或指定渠道购买，并不会设置所谓“未达标”需商户承担违约金、机器使用费等约束或惩罚。另外，今年以来，支付宝开放平台已有针对性地对假冒平台实施招商招代理的侵权欺诈行为展开了治理。

截至11月22日，北京商报记者注意到，支付宝持续更新的打击违规行为为声明中，包括厦门御同付科技有限公司、福建好睡眠大数据科技有限公司、云南艺憬信息科技有限公司



支付机构服务商治理整顿工作仍在持续中，这次是支付机构集体的主动出击。11月22日，北京商报记者注意到，支付宝更新了“服务商违规作业清退名单”，截至目前已有23家服务商因违规行为被清退。从违规的行为来看，既有冒充支付机构违规收费的，也有冒用机构品牌虚假宣传的。除了支付宝外，多家支付机构也向记者表态，正在对合作中的外包服务商实行动态风险监控，一旦违规，将视情节进行罚款、扣除违约金、终止合作并上报行业黑名单及报送公安机关等处置措施。

司、青岛嗨呗金融服务有限公司、青岛嗨呗支付有限公司等在内的多家服务商，被列入违规作业清退名单，至此，因违规行为被支付宝清退的服务商已达23家。

这些被清退的服务商中，有企业存在冒用支付宝名义进行“数字云街”“本地团购”等项目推广，发展所谓“市/区级服务商”并收取高额合作费的违规行为；也有机构冒用支付宝品牌名义进行虚假宣传，以招收所谓如意Lite产品“区域代理”的名义收取高额加盟费或代理费等。

易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮表示，支付公司近期对外包服务商的违规作业打击治理，从行业层面来看，能够正本清源，将外包服务商中的“劣币”清除出市场，对于支付外包服务行业的可持续发展构成利好，而从消费者层面看，外包服务商的违规作业也对金融消费者的权益造成了不同程度的侵害，以支付宝为代表的支付机构严厉打击冒用等行为，能够为消费者营造更加良好的支付环境。

## 冒用品牌等打击加码

目前，支付机构展业范围广泛，且通常会涉及到大量的线下工作，因此往往会选择外

包服务商进行合作，由后者开展特约商户推荐、受理标识张贴、特约商户维护以及受理终端布放、维护、聚合支付技术服务等工作。但伴生的问题是，外包商冒用支付机构名义不当推销、违规转包、商户风控不严等问题，也是收单市场中存在已久的顽疾。

北京商报记者注意到，此前，就有拉卡拉、汇付天下、随行付、嘉联支付、银盛支付、合利宝等多家支付机构提示风险，公司存在被不法分子冒名违规展业的情况，有的诱导消费者开展App充值返现，有的则是向用户违规推销POS机具，甚至冒充工作人员身份诱导消费者信用卡套现等。

“从日常对外包服务商展业情况排查分析，目前部分外包服务商为拓展市场仍存在虚假承诺、私下代收费用等违规行为。”正如嘉联支付相关负责人向北京商报记者透露，针对该情况，该公司的举措是，针对外包服务商管理建立完善的内控体系并严格执行，对拟合作外包服务商的准入进行严格审查，对合作中的外包服务商实行动态风险监控。

一旦发现服务商存在违规展业行为的，视违规情况采取处罚措施，包括视情节进行罚款、扣除违约金、调降服务商评级、冻结分润、终止合作、上报行业黑名单、上报监管机

构及报送公安机关等处置措施。

微信支付方面也告诉北京商报记者，开展服务商等外包机构的规范经营与问题治理，是微信支付持续在做的事。近年来，微信支付已多次针对“冒用品牌”“代理团购”等典型涉嫌违规行为采取了多轮打击治理行动。在线索获取上，日常除商户、用户反馈等方式外，微信支付还设置了定期主动巡查等机制，不断加强对违规现象的核查力度，对于巡查中发现问题的，经核实后会采取主动关停权限、全面清退等措施。

“外包服务商实际上是支付行业的毛细血管，是最底层的能够直接接触到商户的机构，所以重要性可想而知，从今年以来支付清算协会还有支付机构都加强了外包服务商的管理力度，这样做也是符合行业监管预期的表现，清除这类违规的服务商才能让业务发展更加健康。”博通咨询首席分析师王蓬博评价，机构一方面要加强巡查力度，发现违规情况及时更正；第二则要保证核心风控系统在自己手中，多利用技术手段开展监控。

“目前外包服务商主要存在擅自冒用持牌支付机构名义、诱导跟受害金融消费者、区域代理商等顽疾。”苏筱芮同样说道，持牌机构需对症下药，从源头斩断外包服务商违规

展业的空间，此外也要加大此类风险提示。

## 消除机构间信息不对称

众所周知，基于庞大的收单机构及外包服务商数量，盘根错节的外包关系、舍不掉的利益纠葛，收单乱象的整治道阻且长。

谈及整治难点，正如王蓬博所述，非银支付机构尤其是互联网平台旗下机构的服务对象多为小微商户或个人经营者，普遍面临覆盖区域广、商户经营分散的问题，机构对商户的线下巡检需要多家外包服务商的配合，相应的管理也会存在和商户管理一样的难点；其次，从经营成本角度来看，有些支付公司为了多吸收商户，也可能降低对服务商的合规要求。

前述嘉联支付相关负责人同样说到，外包服务商规模不一，部分外包服务商合规意识较为薄弱，且对其从业人员准入门槛较低，是外包服务商规范治理上的难点及挑战。

正值规范、整顿、清理关键时期，在监管力度的逐步加强之下，要实现行业规范发展，需要多方的共同努力。

就在11月22日，中国支付清算协会(以下简称“协会”)发布了关于修订《收单外包服务机构登记及风险信息共享办法》的通知，为进一步完善外包服务机构自律机制建设，加强外包市场风险联防联控，提高打击套码套现行为的针对性，协会组织对《收单外包服务机构登记及风险信息共享办法》进行了修订。

王蓬博建议，支付机构还是要认识到合规的重要性，在服务商的选择上，可根据协会的评级找到合规服务商，严格把控门槛，守住底线。

苏筱芮则称，在外包服务商规范治理上，支付公司在早期阶段如何监测到外包服务机构的违规行为仍面临挑战，建议从行业层面共建合作机制，共享违规外包机构的负面信息清单，消除持牌支付机构之间的信息不对称，才能使得合规水平低下的外包服务机构被彻底驱逐出市场。

北京商报记者 刘四红