



飓牛理财订阅号

A1-A4

2016.3.7

首付贷火热背后的杠杆游戏

在过去数日内，北上广深等城市的楼市突然急剧升温，一套房屋上午谈好价格，下午签约直涨几十万的案例屡见不鲜。面对高烧不退的房价，一些投机者和刚需购房人群加快入场，去中介看房的人明显增多，首付贷款也开始走俏。北京商报记者调查发现，目前二手房中介和P2P平台成为首付贷的主力军。该类产品虽然能降低购房者的入市门槛，为刚需者提供资金支持，但其背后蕴藏的杠杆风险不容小觑。

谁在提供“首付贷”

房价居高不退并再度升温。虽然银行房贷已经极大地减轻了购房者的压力，但是面对高额的首付款，依然有众多购房者感到头痛，首付贷应运而生。

链接买卖双方的二手房中介成为首付贷主力军，此前曾因金融业务而陷入风波的某中介机构就有此类首付贷产品。

北京商报记者日前从该房屋中介工作人员方面拿到的宣传单页显示，客户签订居间合同并支付中介费、网签合同后，该中介可根据客户购房真实成交价的15%核定贷款额度，期限1-5年，授信最高为30万元(含)，家庭授信则可达到60万元。

在手续费支付上，该款首付贷产品可以有一次性支付和分期两种方式，1-5年的一次性手续费分别为5%、10%、15%、20%和25%；而分期支付的话手续费则分别为5.5%、10.8%、16.1%、21.8%和26.4%，按照期限分摊到每月还款中。以申请10万元首付贷、期限1年、一次性支付手续费计算，首次还款需13333元，此后每期8333元。

事实上，除了上述由中介人员提供的首付贷，在该中介理财平台上发行的“家多宝”产品中，也有不少项目的用途是凑齐购房首付。

此外，也有不少布局于首付贷的互联网金融机构，例如平安好房推出的“好房贷”。如果有抵押物，“好房贷”最多可提供抵押物价值70%的贷款，若没有抵押物，最高放款30万元。

另一家互联网金融平台广州e贷从3月以来上线了多款用于购房的项目，金额从几万到几十万元不等，期限多为36个月，借款利率大多在14.26%。根据广州e贷官网的介绍，该平台的首付贷产品房e贷借款金额为3000-50万元，1-3个工作日就可完成审核，借款年费率为10%，贷款初期平台收取服务费3%。在每月还款时，本金及利息还给投资人，平台则收取借款本金0.3%的管理费。

值得一提的是，这些平台的首付贷非常容易申请，只要在线填写联系方式，一个工作日内会有客服主动联系，只需提供身份证、社保卡、公积金卡、半年工资流水等资料，审核后即可放款，放款时间最快仅需1天。

综合来看，首付贷分为有抵押和无抵押两种，一手房及二手房都有相应的平台或机构提供首付贷。

首付贷缘何走俏

首付贷为购房者提供了入市的“本钱”，所以此类产品在房价上涨时颇为吃香。

以平安“好房贷”为例，数据显示，产品自2014年9月推出截至当年11月28日，仅不到3个月时间，“好房贷”申请金额就突破10亿元，撬动全国百亿房产销售，放款金额突破亿元。

广州e贷总裁方颂近日表示，“房e贷”产品近两个月的交易笔数都呈现出翻倍上涨的情况，未来也有进一步快速上升的趋势。结合当下楼市的火爆需求来看，首付贷产品的市场需求量仍非常巨大。

那么，这种产品为何受到广泛青睐呢？网贷之家首席研究员马骏表示，当前房价过高，对于一些购房者来说，凑齐首付都可能是一大难题，所以市场上对“首付贷”需求量很大。

“从大环境来看，房地产要复苏，房价又要涨了，推动人们买房意愿。从产品本身来讲，首付贷减轻了人们的资金压力。”零壹财经研究总监李耀东表示，“就像股市的场外配资一样，凑不齐首付的购房者可以通过这类产品获取资金，从而有机会进入房地产市场。”

银率网分析师闫博楷表示，首付贷的火爆跟近期一些城市房价上涨有着直接关系，最近的房价上涨不再是之前所说的刚需性和改善型购房者进入楼市，而是有大量投资甚至投机性购房人群进入。但面对目前的高房价，买房门槛相当高，全款投入是不现实的，这就需要贷款，而正常

的银行按揭贷款最高只能贷到房产价格的八成，需要自身支付两成以上的首付款。但部分人即使这两成资金也没有，或者本身没有钱但有房产，面对市场中的这种资金需求，这就催生出以买房首付款为名目的贷款产品，也就是首付贷了。

针对市场上有质疑“首付贷”属于通过民间二次借贷的方式支付首付，使得不符合条件的购房者也能向银行贷款的看法，马骏的观点是，即使没有P2P平台，购房者也可能从亲戚朋友那里借钱，这也属于正常的民间借贷范畴。因为借款人信用度普遍较高，不太会出现违约，比高利贷借款人的信用好很多。

背后的杠杆游戏

对于刚需购房者来说，首付贷的确解决了燃眉之急，但在此类产品火爆的背后，依然隐藏着不小的风险。

从相关政策来看，国内居民个人住房贷款的首付比例是由央行、银监会等监管机构给出调控意见，由各家银行按照调控原则制定自身标准。目前，北京、上海等限购城市的首套房首付基本在30%，非限购城市首套房首付比例最低为20%；限购城市二套房首付比例基本为50%，非限购城市二套房首付则为30%。

而首付贷的出现突破了这个限制，明显放大了购房者的借贷杠杆。不过，在杠杆的具体水平上，则跟各地房贷政策、有无抵押物有密切关系。比如，北京地区二套房主流首付为50%，那么一套400万元的房子首付部分应当为200万元，杠杆只有1倍，但如果购房者原有的房屋能贷出150万元，实际缴纳的首付只有50万元，杠杆被放大到8倍。如果是在房价不高的三线城市购买首套房，那么首付比例基本只有20%，若以房价总价100万元计算，首付应为20万元，一些平台所能提供的贷款金额完全可以让购房者不出首付直接买房。

首付贷背后的杠杆空间也受到颇多

指责，推高房价、投机者入市等质疑不断。同策咨询研究部总监张宏伟指出，房地产市场出现了越来越多的“首付贷”产品，房地产市场加强了杠杆，购房者可以在“首付贷”场外配资的支持下提前进入房地产市场，甚至一部分投资客看准了机会，会用很小的资金撬动巨大的杠杆，所以他们会不断地通过各种途径炒房，从而推升房价。

闫博楷也指出，首付贷让很多人以低首付甚至零首付的情况下进入楼市。这就好比去年股市上涨时，很多金融机构和P2P平台推出股票配资的业务类似，首付贷放大了房市投资的杠杆。

恐酿多重风险

去年6月，股市去杠杆造成了巨大波动，而首付贷在房地产市场的作用也类似于“场外配资”。在分析人士看来，这样的杠杆游戏存在巨大风险，购房者、投资者甚至商业银行都将成为这一链条的受害者。

近日房价的快速上升，令市场开始担忧这种非理性上涨能够延续多久。业内人士更多地顾虑集中在，如果楼价大幅下跌，则此类业务会出现系统性风险。李耀东表示，“首付贷”抬高了房地产资金杠杆率，最怕的就是房价下跌，很可能造成资不抵债，进而引发违约率上升。

闫博楷认为，首付贷这种产品对借款人的潜在风险是非常大的。首付贷周期短、利率高的特点让借款人的还款压力非常大，再加上购房按揭贷款的月供，双重的还贷压力更是加大还款者的现金流压力，而房产买卖本身又具有交易周期长和不确定因素大的特点，远不如股票交易方便灵活，短期内转手变现很难。如果房价没有涨到预期价格，最终的收益可能还不够支付贷款利息和交易税费的。如果是短期内周转还是可以尝试的，长期贷款则得不偿失。

(下转A2版)
北京商报记者 孟凡霞 程维妙/文
宋媛媛/制图

