

谁在推波房贷乱象

“零首付”再现 开发商暗箱操作

2023年以来,房地产市场呈现回暖迹象,市场信心有所提振,在此背景下,“零首付”再现江湖。5月29日,北京商报记者以购房者身份暗中调查发现,目前重庆、佛山等地的部分开发商、房地产中介号称推出了低首付、“零首付”政策。

“惊喜价速抢、重庆顶流楼盘”“精装+中央空调”……一位重庆地区房地产中介在朋友圈发布了最新的楼盘营销信息,这是一个仍在建设的新楼盘,商圈、学校、轨道交通配套设施齐全,其中最为吸引人的就是“零首付”三个大字。

“购房者只需要付定金就可以了。”这位房地产中介告诉北京商报记者,“这是开发商推出的政策,购房者付5万元的定金就可以签署合同,然后分期还清。例如,40万元首付,今年年底还12万元,明年再还12万元,2025年最终交房时再还清,首付款是购房者欠开发商的。”

类似的现象还存在于佛山,该地区一位房地产中介也向北京商报记者介绍,“开发商可以拉高网签价做低首付金额”。从具体的操作流程来看,开发商将市场价1万元/㎡左右的房源按6000元/㎡左右的价格出售给购房者,但向银行贷款时却按照1万元/㎡申请,从银行超额申请的贷款就能为购房者降低首付比例。

“不仅可以‘零首付’,还可以超贷。”云南地区一位房地产中介也在社交平台这样回复购房者。低首付、“零首付”的现象近年来并不少见,不少开发商、房地产中介以此为噱头扩大品牌影响力,拉拢客户,但这一行为已违反国家相关金融信贷政策。2017年住建部、央行、原银保监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》,严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,开发商或房地产中介通过首付分期、返首付等形式吸引购房者,或者通过做高合同价格,使得购房者获取更高额度贷款,进而可以

随着楼市的回温,曾一度哑火的低首付、“零首付”旋风再次吹到了各地。5月29日,北京商报记者调查发现,近日,重庆、佛山等多地低首付、“零首付”购房再现江湖,部分开发商、房地产中介打出了“零首付”的优惠政策卖力营销。火爆之下,“首付贷”也再次回归大众视线,有贷款中介用自己的“小金库”为购房者垫资,也有一些贷款中介声称与银行有合作,可以通过大额信用贷为购房者弥补首付不足的空缺。



“零首付”操作模式

- 一类为开发商直接做高合同价格,帮助购房者从银行申请较高的按揭贷款,降低首付比例
- 一类为开发商直接垫资,购房者之后将首付金额分期还给开发商
- 一类为通过首付贷形式,为购房者提供资金

“零首付”存在的风险

- 最终购房成本和额外产生的利息均会转嫁到购房者身上,因此购房者要提高警惕,以防掉入营销陷阱
- 违反国家相关金融信贷政策、扰乱房地产市场正常交易秩序
- 加剧断供风险,进而影响金融系统链的正常运行

“首付贷”操作模式

- 一类为贷款中介“自掏腰包”为购房者垫资,全款将房屋买入后,贷款中介协助购房者申请一笔银行经营贷资金,还清垫资
- 一类为贷款中介为购房者申请银行推出的大额消费贷产品,用来弥补首付不足的空缺

“首付贷”存在的风险

- 夸大了购房者的信贷还款能力、造成后续购房合同纠纷等问题
- 侵占了银行经营信贷资源,干扰了正常金融秩序

有多余款项用于装修等其他用途,其实无论哪种形式,最终购房成本和额外产生的利息均会转嫁到购房者身上,因此购房者要提高警惕,以防掉入营销陷阱。而且这类现象本身就是违反国家相关金融信贷政策的,不仅扰乱房地产市场正常交易秩序,还会加剧断供风险,进而影响金融系统链的正常运行。

“首付贷”卷土重来 贷款中介推波助澜

据调查,“零首付”主要存在于三种形式,一类为开发商直接做高合同价格,帮助购房者从银行申请较高的按揭贷款,降低首付比例;一类为开发商直接垫资,购房者之后将首付金额分期还给开发商;还有一类为通过“首付贷”形式为购房者提供资金。

“零首付”行为看起来似乎是帮购房者减轻压力,但在现实操作中往往会加重购房者

财务负担,甚至引发法律风险,其中以“首付贷”形式最甚,所谓“首付贷”,是指在购房人首付资金不足时,贷款中介为其提供的一种补助资金行为。

北京商报记者在调查过程中注意到,在“零首付”噱头火爆的当下,“首付贷”炒作风也渐起,在询问过程中,北京地区多家贷款中介均表示,可以办理“首付贷”业务,具体来看,主要有两种操作模式,一类为贷款中介“自掏腰包”为购房者垫资,全款将房屋买入后,贷款中介协助购房者申请一笔银行经营贷资金,还清垫资;另一类为贷款中介为购房者申请银行推出的大额消费贷产品,用来弥补首付不足的空缺。

一位贷款中介介绍称,“我们可以帮购房者垫付部分首付和税费,然后再通过贷经营贷还清垫资,经营贷的年化利率在3.65%—3.85%左右”。不过此类方式只支持购买二手房的购房者。

针对想要购买新房的情形,另一位贷款中介直言,“可以做无抵押的个人信贷补齐首付款,个人信贷的年利率目前在3.6%—6%左右,服务费收取贷款金额的1%—3%”。这些“暗箱操作”的方式与“零首付”一致,实则干的是助推经营贷、消费信贷流入楼市的违规行为。

在易居研究院研究总监严跃进看来,低首付本身属于违法操作。在当前购房政策放松的过程中,容易产生一种误区,即各地自己可以制定购房和信贷规则。实际上有些宽松可以积极利用,但一些违背风控角度的信贷产品或服务,容易忽视违约风险,进而带来很多新情况和新问题,如夸大了购房者的信贷还款能力,造成后续购房合同纠纷等问题。

厚雪研究首席研究员于百程在接受北京商报记者采访时表示,这类模式本质上还是通过贷款中介的资金过桥,最终把购房者的

房贷转化成经营贷,这一做法侵占了银行经营信贷资源,也干扰了正常的金融秩序。

违反金融信贷政策 应及时干预整治

“零首付”“首付贷”乱象难熄,不仅破坏了房贷业务的市场环境,也对金融市场的秩序造成了影响,乱象之下,已有相关机构欲从源头打击。

5月26日,深圳市房地产中介协会发布《关于禁止参与/协助“买房负首付”“零首付”等违法违规行为的郑重提示》表示,近日,有媒体报道“买房负首付”相关新闻,反映深圳市出现以“首付分期”“装修贷”等形式诱导购房者购房的违法违规行。

深圳市房地产中介协会指出,各房地产中介机构、从业人员禁止以任何形式参与/协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为,如发现深圳市房地产中介机构、从业人员存在违规销售宣传或为消费者违规购房贷款提供咨询、协助的,将立即报送行政主管部门依法依规查处。

“各类‘零首付’‘负首付’现象的背后也反映出当前房贷市场仍然存在一定乱象。”关荣雪坦言,因此各金融监管部门、监管部门等各部门要提高监管力度,加强防范风险意识,对可能出现的乱象及时干预整治等,要深刻地认识到,在当前房地产市场恢复基础尚且不牢固的背景下,维护市场公正健康是促进房地产市场平稳健康发展的基础,也是提振当前市场信心的重要举措之一。

严跃进进一步指出,违规的信贷操作增加,客观上也会干扰市场预期,造成市场有较大的波动或秩序的混乱。低首付、“零首付”、负首付或首付分期等操作,指向的都是“首付能力不足”的问题。除了金融风险等观察视角外,也要关注购房者首付能力不足的新情况。

从金融机构角度而言,谈及“零首付”“首付贷”乱象,多位银行人士向北京商报记者表示,目前行内没有任何与首付相关的贷款业务,也未与贷款中介进行合作,银行严格按照信贷政策落实首付款审核要求为购房者办理业务。

北京商报金融调查小组

Market focus



险企股权腾挪有术

强势增持加大布局者有之,黯然清退者也不在少数,险企股权腾挪一直为各界关注的热点。转眼间,2023年即将过半,5月29日,北京商报记者通过保险业协会官网梳理发现,今年以来已经有16家保险公司进行了股权变更披露。在刚刚过去的一周,就有两家保险公司公告股权变更。

回看上半年险企股权变动,除增资储备“弹药”外,更有入局者、加持者、调整者。曾经,一大批民营资本通过增资、股权转让进入保险业。如今,是否依旧热爱?保险市场又迎来了哪些新玩家?

主动增资、被迫抵债

近日,一则长城人寿增资的消息登上保险业协会信披公告页。公告显示,3家机构参与了长城人寿的此轮增资,将共同为长城人寿注资近11亿元,其中两家新股东均为国资背景。

长城人寿的增资扩股是距今最近的一次险企股权变更,也是今年险企股权变更的一个缩影。

5月29日,北京商报记者通过保险业协会官网梳理发现,包括增资在内,今年以来已经有16家保险公司进行了股权变更披露。在刚刚过去的一周,就有两家保险公司公告股权变更,保险公司股权变更开始提速。

回看上半年险企股权变动,除增资储备“弹药”外,有人入局者、增持者、调整者、上

市者,背后原因各异。

具体来看,上半年发布股权变动信息的16家险企中,涉及人身险公司9家、保险集团公司1家、财产险公司6家。其中,2023年第一次保险公司股权变动公告来自阳光保险集团,其通过上市增发11.5亿股,占总股本的10%。而财信吉祥人寿、国华人寿、长城人寿、复星联合健康等则是由于增资扩股引发了股权变动。

不过,也有险企股权被“以物抵债”,2月7日,中原农险公告称,漯河市郾城区农村信用合作社通过“以物抵债”的形式取得该公司1.422%股权。

毫无疑问,最受关注的当属比亚迪成功拿下原易安财险全部股权。目前,易安财险已经获批更名为深圳比亚迪财产保险有限公司。

对于汽车厂商入局保险业,上海一位

资深财险专家告诉北京商报记者,将对车险市场产生三方面影响:一是有助于控制出险车辆的维修成本,有利于降低车险业务的综合赔付率;二是有利于减低业务获取费用,特别是对于新车业务,汽车厂控股的财险公司可以利用母公司与4S店等车企的合作关系,在争取新车保单业务时抢占先机;三是利用车辆行驶数据,开展车险业务创新,例如,开发UBI的车险产品,做好车险定价的精准化。

社会资本入股热情渐退

当资本逐渐回归理性,市场主体股权变更情况也开始更多反映其真实价值。综合来看,进入2023年,行业延续了社会资本“退热”、地方国资加码的态势。

上半年地方国资对所在地险企增持的

情况频现,包括财信吉祥人寿、中原农险、国华人寿和长城人寿均获得了地方国资入股或增持。比如,股权变更获批后,四川省属国有金融资本控股及运营平台四川金控将从并列第五大股东一跃成为国华人寿第二大股东;财信吉祥人寿则是引入了新股东芒果传媒有限公司,后者的实际控制人为湖南省国有文化资产监督管理委员会。

谈及地方国资加码保险布局的影响,首都经贸大学农村保险研究所副所长李文中在接受北京商报记者采访时表示,地方国资入股能够给中小险企融资与增资带来便利,有利中小险企化解面临的资金压力。地方政府能够为中小险企带来更多的保险业务资源,有利于中小险企的发展。也有利于增强公众对公司的信任度,促进公司业务的发展。

“对于保险公司来说,一方面能够利用

国资带来的各项资源做大做强,为增厚其未来业绩水平奠定基础;另一方面则有助于险企在加强产融结合、发展相关产业、拓展业务规模等方面获取地方资源。”经济学家宋清辉如是分析。

与国资加速布局进场不同的是,部分社会资本萌生了退意,目前市场上也有保险公司股权被挂牌转让,如华泰保险集团、华农财险等。

除了地方国资加码外,大健康产业等跨界势力,亦成为新一轮保险业资本腾挪新动态。比如,爱心人寿获得北京新里程健康产业集团有限公司的第二次增资。近期复星医药也宣布认购复星联合健康0.97亿股股份。

对于入股或增持原因,复星医药在公告中表示,本次增资将有利于推动本集团医药、医疗健康服务等业务与商业保险的合作融通,进一步探索模式创新、加深业务协同。在爱心人寿股东大会上,该公司表示,增资是为了进一步保障公司的良性发展,将继续着力打造“医康养保”连续服务产业链,共同参与并推动金融养老生态体系建设。

宋清辉表示,对于保险行业来说,此举有利于进一步扩大“朋友圈”,增强行业竞争力,为行业长远发展奠定基础。

北京商报记者 陈婷婷 李秀梅