

拿消费贷款当作买房首付款,违规!

监管明确禁止消费贷用于购房,不仅影响楼市调控还增加金融风险

本报讯 近日,北京、深圳两地严查个人消费贷流向楼市,引起关注。据记者了解,为了买房凑资金,郑州也不乏市民采取此做法。对此,有业内人士提醒,这种行为不仅违规,且增加了个人还款负担。

郑报融媒记者 王亚平

增加购房负担 资金风险变大

“银行一直都有对个人消费贷款的用途进行抽查,不过最近检查更加严苛。消费贷被挪用买房,很早之前已经有多家银行违规被罚,如今北京监管层再出手严查,更显示了调控的决心,其他城市肯定会进一步加强监管资金动向。”严跃进分析说。

他分析说,当前城市的房价对于一部分人来说可能有些高,利用金融杠杆购房表面上呈现出了“谁都能买起房”的假象。

市民陈海购买了一套总价150万的房子,30%首付需要50万,他自有资金只有20万,于是申请某银行的消费贷,贷款月利率为0.5175%,他贷了30万用作房子首付,每月需要向银行付利息1553元;另外,100万房贷采用等额本息最长30年贷款,首套房利率上浮10%,每月需还房贷5609元。这样总计,每个月需要向银行还款7162元。

“一旦收入来源中断或楼市变得不景气,还款能力不足的人会产生违约风险,从而造成金融机构坏账,并可能带来系统性金融风险,这也就是为什么政府要坚决打击消费贷流入楼市。”严跃进这样说道,“如果银行发现客户违约,会要求提前还款,这意味着什么?如果还不上钱,信用记录必然受影响。”

多地监管部门严查 消费贷违规进入楼市

近期,一组金融数据刺激了金融市场。据Wind数据显示,今年前7个月,居民新增消费性短期贷款1.06万亿元,累计同比多增7137亿元,而去年全年仅新增消费性短期贷款8305亿元。

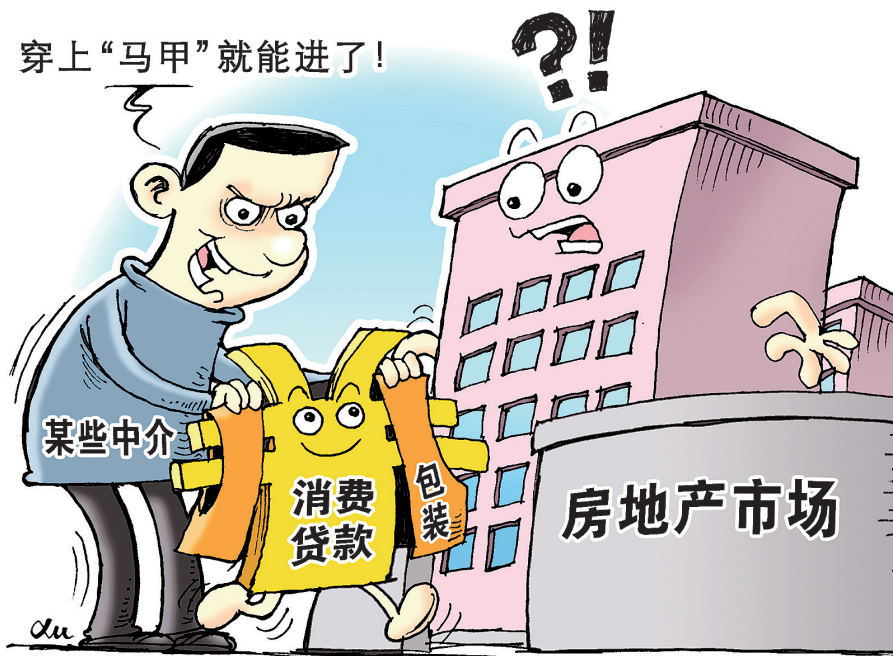
与此同时,上市银行的半年报纷纷披露,消费贷款增速惊人。如截至6月末,平安银行消费金融贷款余额达2770.90亿元,上半年新发放贷款1294亿元,同比增长255.49%;建设银行消费贷款余额今年上半年激增830.37亿元,较去年末增长110.66%;光大银行消费贷款余额为3723.62亿元,上半年新增540.91亿元,较去年末增长了17%。

短期新增消费贷款大幅增长,这些钱去哪儿了呢?记者注意到,近期,多地监管部门发出通知或风险提示,严查个人经营性贷款和个人消费性贷款等违规进入房地产市场。

9月5日,北京银监局、人行营业管理部发布通知,要求辖内银行业金融机构针对个人经营性贷款和个人消费贷款开展自查工作,重点检查“房抵贷”等资金违规流入房地产市场的情况。9月8日,北京市住房建设委员会下发通知,要求中介机构对近3个月本机构及从业人员经营活动开展自查。中国人民银行深圳市中心支行近日也发出金融风险提示,明确提出要加强个人其他消费贷款管理,并要求从发文之日起执行。

有金融监管部门人士表示,早在2010年,中国人民银行和银监会就曾发布通知,要求各商业银行加强对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。此后,银监会等部门陆续多次发布相关通知,强调对消费贷款的管理。

穿上“马甲”就能进了!



以纯信用贷款居多,多家银行均有消费贷

据悉,目前郑州多家银行都开展有消费贷业务,分抵押贷和信用贷,但实际操作中,以纯信用贷款居多,这类业务大多数是给优质客户的,比如,专门给代发工资客户开发的消费贷。

以某银行推出的薪金贷为例,针对代发工资的优质合作单位,对符合贷款准入条件的客户,按其代发金额核定专属授信额度,用于客户消费。个人信用消费贷款无需担保,纯信用、不用抵押,

额度最高可贷50万元。

此外,申请过程非常简单。不用像传统的贷款那样跑几趟银行,客户只需下载该银行的手机银行,通过手机就能申请。而且一旦提出申请,系统将立即审批,马上告诉审批结果。放款时,贷款资金直接打到客户在该银行的卡上,随借随还,非常方便。

据了解,这种无抵押、手续简单的个人消费贷非常受市民欢迎。

加杠杆买房,或影响调控效果

因为没有足够的首付款,市民刘磊在房企销售人员的引导下,和女友两个人分别办理了20万元消费贷,再加上自有资金,共60万打算变相用作首付。

这两天,40万消费贷刚发下来,刘磊却从一位银行朋友处得知,如今多个城市银行开始严查首付来源,像他这种情况的房贷按揭估计很难审核通过。

他就担心,万一审核真的通过不了,自己也不具备全款买房的实力,与其到时候遭遇尴尬还不如早点退房,但开发商却拒绝退还定金,这让他进退两难。

而多位二手房经纪人则明确说:“消费贷用作首付款,很多客户都这么做,如果首付款凑不够,还可以将房子作‘高评’处理。”

所谓“高评”,就是房子评估的时候,想办法价格评高一些,这样就可以从银行贷到更多资金。

“当然,用消费贷买房的不会是大数人,但市场上的钱多了,必定会强化人们买房的信心。就这样,贷款、加杠杆,时间久了,调控可能达不到预期效果。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析说。

财经观察

消费贷流入楼市 雪中送炭还是饮鸩止渴?

财经评论员莫开伟指出,消费贷等非房贷资金变相流入楼市,是把一些支付能力不足的人拉入了房地产市场,一旦房地产市场的走势出现逆转,违约风险暴露,会造成相当的金融风险;还有部分消费贷款是由P2P等互联网金融公司的资金穿透而来的,其间不少游离于现有监管体系的视野之外,潜藏并易诱发较大金融风险隐患。

“银行这几年受利率市场化冲击,利差收入减少,而个人消费贷款相对风险低、利率高,对银行有着巨大的吸引力。对消费贷款的真实资金用途存在‘睁一只眼闭一只眼’的问题。”上海财经大学现代金融研究中心副主任奚君羊指出。

某民营银行总行行长告诉记者,消费贷进入楼市确实起到了加杠杆的作用。居民在房价上涨预期下,急于借钱入市。

莫开伟表示,遏制消费贷款违规流入楼市,要靠监管机构建立灵敏、动态的监管机制,建立信息共享平台,实现监管精准有力。据新华社

交通银行

上街支行为客户解燃眉之急

9月初的一个中午,交通银行上街支行大堂经理在巡视自助区时,发现自助机器下面放着一个提包,立即四处询问却没有找到失主。大堂经理立刻将提包交给柜台并报告营运主管。营运主管通过录像和相关信息查到了失主王女士手机号码并取得了联系。原来,王女士到银行取钱后要去郑州坐

火车出差,匆忙之间将装有证件及银行卡的提包遗忘在自助区,自己正在赶往郑州火车站的路上却没有留意。如果王女士再返回上街就有可能赶不上火车。为争取时间,营运主管立即安排一名工作人员驱车赶往郑州,将提包交到王女士手中,帮助她及时赶上火车。周宇

新密支行开展防电信网络诈骗宣传活动

交通银行新密支行9月份开展主题为“防范电信网络诈骗宣传月”活动,组织员工到新密附近乡村进行金融知识宣传。他们在尖山镇五虎沟村、沙古堆村、神仙洞村等地设立宣传台,悬挂横幅,发放宣传折页,宣讲典型案例,答疑解惑,为农民朋友普及金融知识,提高大家防范各类电信网络诈骗意识和能力。不少农民朋友表示,这样的宣传活动加深了自己对银行业务的了解,提高了风险防范意识。周宇