消费贷款资金违规流入楼市　手法隐蔽违约风险高

新一轮监管严查变相“首付贷”

住建部近日会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，明确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；严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

这是近期多个中央和地方监管部门严查资金违规流入楼市的一个缩影。此前，多地银监部门已经行动起来，严查消费贷款资金被挪用于支付购房首付款。记者在采访中发现，在监管高压之下，银行资金违规入楼市的势头有所放缓，但仍有非持牌金融机构、中介公司、地产开发商的产品以更为隐蔽的形式在市场上出现。

变相“首付贷”形式更隐蔽

在房地产调控升级的大背景下，从今年年初开始，监管层对资金违规流入楼市进行了严控，尤其是近几个月，银行以及一些非持牌金融机构的短期资金变相流入楼市苗头渐显，监管力度也持续加码。不过，记者在采访中发现，面对不少购房者依旧迫切的购房资金需求，仍有少部分“首付贷”产品出现在市场上，只是其形式更为隐蔽。

记者最近一周以购房者身份咨询了多家房产中介机构，在表示首付资金“差一点”时，多数中介机构直言目前无法帮忙解决资金问题，并表示公司明确规定不得协助客户办理信用贷、消费贷等。

不过，仍有少部分中介工作人员表示“可以帮忙”。“一般100万元以内的贷款都比较容易解决。没房的话可以在几家合作银行办理额度30万元左右的消费贷款，还款周期最长5年。”一位中介工作人员直言，“目前银行对这种贷款查得比较严，现在审批下来也不太容易，但是我们还是能帮着想一些办法。”

整体而言，在监管高压之下，购房者想利用银行相对便宜的资金来凑足首付款的难度越来越大，这种情况下，一些贷款公司、融资担保公司的资金流入楼市的通道依然是“敞开”的。某融资担保公司工作人员向记者表示，该公司与一些银行有合作协议，每年配合银行向外放款，但贷款会进入征信系统。他介绍，通过该平台借贷年利率达5.4%，单家银行个人最多能贷70万元，多贷几家最多可以贷到200万元，200万元以下不需要抵押物。“贷款用途说明是消费或装修什么的，就能够办下来。”他说。

与此同时，一些中介机构仍可以提供所谓垫资服务，只是成本相对较高。“具体操作就是先把房本抵押给我们公司，我们提供垫资，然后在房屋过户后去银行办理抵押贷款，再还垫资款就可以。一般这种垫款期限在半年以内，利率差不多是年化7%。”一位中介机构工作人员说。

“我们也能协助您通过担保公司办理大额信用卡贷款套现，但是需要收取中介费。”上述中介机构工作人员称，“现在查得比较严，自己办理的话基本上不可能成功，但我们可以帮忙做材料。”据了解，这种贷款年限较长，能达到30年，贷款金额为50万元至70万元。

另外，据记者多方采访获悉，房地产开发商垫资首付的情形目前也仍然存在。在一些位置比较偏远的北京郊区楼盘，购房者需要支付的楼盘首付款仅需10%，其余首付部分均由开发商先垫资。“80平方米左右两居首付不到40万元，可以先交一半，另外一半开发商给垫上，然后明年年底之前还清就行，没利息没手续费，相当于首付是两年分期。”有中介机构工作人员表示，这种楼盘一般买的人少，所以这样操作的人也不多。

高利率资金场外违约风险更大

今年以来，房地产调控政策更趋严格，银行业不断压缩个人住房按揭贷款规模。多家A股上市银行半年报数据显示，其上半年住房按揭贷款增速回落，新增房贷占个人贷款的比重也较去年末有所下降。央行数据也显示，截至今年9月末，以个人住房按揭贷款为主要组成部分的住户部门中长期贷款同比增长26.2%，同比增速较上季末低4.6个百分点。

值得注意的是，在住户部门中长期贷款增速回落的同时，住户部门短期贷款的增速却明显上扬。根据央行的数据，今年9月末，住户部门短期贷款同比增速达38.11%，增速较年初时上升17.85个百分点；前三季度住户部门短期贷款新增14926亿元，较去年同期多9428亿元，达到去年同期增加规模的将近3倍，并达到去年全年增量的1.5倍。海通证券宏观首席分析师姜超称，去年下半年以来银行房贷额度逐渐受限，部分居民购房贷款或借道短期消费贷款完成，导致居民短贷高增长。

中国银行国际金融研究所研究员熊启跃表示，从发达国家经验看，个人贷款是利率市场化条件下商业银行获得稳定息差水平的重要资产类型。与国际领先银行相比，我国银行业个人贷款占比和个人贷款定价仍有一定的上浮空间，发展个人贷款应成为未来银行业转型升级的重要方向。“但是当前，国内个人贷款规模增速过快，银行存在集中配置个人贷款的羊群行为。大量资金涌入个贷市场，不排除存在改变贷款用途的违规行为，这显然不利于个贷市场整体的健康发展。”他说。

实际上，除了可被统计的银行体系的资金，还有大量互联网金融机构、民间贷款机构以及担保公司的资金也在流入楼市，变相助推居民加杠杆购房，而这里面的风险更不可被忽视。中国社科院国家金融与发展实验室、国家资产负债表研究中心发布的中国去杠杆进程报告指出，由于消费贷款与按揭贷款的性质有所不同，其利率与风险也相应大于按揭贷款，目前不少消费信贷是通过向用户提供现金贷款的形式投放的，特别是互联网金融平台提供的无担保、无抵押的信用贷款，放大了未来可能的违约概率。由此所带来的潜在风险应引起监管当局的足够重视。

“一些非持牌机构的借贷利率较高，在这种情况下，如果个人加杠杆较快的话，一旦市场发生波动，其形成坏账的风险也更高。而且这种场外的资金更为隐蔽，一般也不纳入正式的征信记录，场外资金一旦违约，必将波及银行体系内的资金，容易酿成更大风险。”一位业内人士对记者表示。

监管升级“多方位、多轮次”

居民变相加杠杆的风险受到了监管部门的密切关注，在部分违规行为屡禁不止的背景下，监管力度正在不断升级。

住建部、人民银行、银监会近日联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。包括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；严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

三部委还要求各地对违规企业、机构加大查处力度。并将违规房企、中介列入严重违法失信企业名单；对违规的互联网金融从业机构要列入互联网金融风险专项整治重点对象；将互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规提供融资行为依法录入征信系统。

此前，银监会审慎规制局局长肖远企表示，将严查挪用消费贷款资金，严厉打击“首付贷”，吸取美国次贷危机的教训，防止居民杠杆率过快上升，防范房地产泡沫风险。

“银监会目前已派出机构开展风险排查，并加强规范管理和问责，严查个人消费贷款违规进入房地产市场。”银监会相关人士介绍。北京、深圳等地银监局10月份已下发通知，要求对消费贷款资金流向等进行排查，现阶段银行正在组织辖内支行根据要求进行排查。

事实上，自2016年初到现在，我国已开展了多轮对房产中介、网贷机构、银行等涉贷机构的严查行动，坚决打击违规、投机行为。去年8月，住建部、银监会等七部委联合下发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，要求房地产中介不得提供或与其他机构合作提供“首付贷”等违法违规的金融产品和服务。

对此，中原地产首席分析师张大伟表示，这意味着，房地产调控正在深入，一方面，通过限购、限售等行政手段加强监管，建立租售并举长效机制，降低投机获利空间，另一方面，金融层面重在降杠杆，把控投资资金源头，促使房地产回归居住属性，降低泡沫风险。

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼也表示，监管层将对投机性购房的金融需求持续密切关注和严控。银行需要持续打击投资性需求，切断这方面的金融供给。

姜超也表示，未来房地产销售将继续降温，且监管机构严查居民短贷流向房地产，再加上银行房贷额度受限，预计居民贷款增速将趋于回落。

» 新闻链接

现金贷平台迎来强监管 金融机构慎对合作红线

争议中的现金贷平台，伴随着监管趋紧的风声，其资金来源正在收缩，扮演“输血”角色的银行、信托等持牌金融机构态度更趋谨慎。记者日前获悉，银行早已扎紧口子，停止提供资金给年化利率超过36%红线的平台。近期也有信托公司与现金贷平台中断合作。

目前，监管方面尚无新动作落地，对于现金贷平台的监管仍以一行三会等监管部门公布的措施为准。

在争议未了、命运未决的关头，现金贷平台与持牌金融机构的合作悄然生变。

“年化利率超过36%红线的平台，银行早就不给资金了。”某消费金融分期平台人士告诉记者。

除银行之外，目前现金贷或者消费分期平台背后“金主”还包括信托、消费金融公司等持牌金融机构，以及P2P平台。

从趣店披露的招股书可见：截至2017年6月30日，该平台48.1%的放贷资金来自银行、消费金融、信托等持牌金融机构。“这不是孤例，行业都是这样，大多数是小银行。”上述平台人士说。

现金贷和另一大资金供给方信托公司的合作似乎也开始收紧。记者获悉，有信托公司已停止与现金贷平台合作，而且是规模较大的“头部”平台。主要是双方合作条件未谈拢，该信托公司抬高了资金成本。

某信托投行部人士告诉记者，该公司曾考虑与现金贷平台合作，但现在完全放弃，主要是无法容忍较高的坏账率。

这些持牌金融机构之所以愿意提供资金，自然是因为现金贷业务的高回报。从趣店半年挣10亿元，到拍拍贷半年赚10.5亿元，都足以印证现金贷的吸金能力。“短期内能快速实现盈利，链条上的每个环节都尝到了甜头。我们也在转现金贷，这不需要场景，又能挣钱。”上述平台人士透露，只是现在找低成本资金的难度更大了。

某城商行资管部人士则告诉记者，对于转型中的银行来说，与现金贷平台合作，既可以增加资产规模，又能获取用户资源。银行也比较挑剔，会对合作平台设定合作准入条件，比如股东规模、治理结构、风控模型、历史数据等等。

近期，央行有关负责人公开表示，包括现金贷在内的所有金融业务都要纳入监管。可以预见，监管对现金贷业务的整顿力度或将超过之前。

据经济参考报、上海证券报

新一线城市专业服务/咨询业用人骤增

本报讯（记者　**封满楼**）　中国人民大学中国就业研究所与中国领先的职业发展平台智联招聘昨天联合推出2017年第三季度CIER（中国就业市场景气指数），统计显示，受宏观经济增长的持续影响，第三季度企业招聘人数出现小幅上升，而同期的求职申请人数出现一定程度的回落，使得CIER指数上升为2.43，表明当前就业形势呈现稳中向好的态势较为明显。其中，专业服务/咨询行业景气度呈爆发式增长，可能预示着现代服务业的发展开始提速。

就业景气指数稳中有升

CIER指数是用来反映就业市场景气程度的指标，其计算方法是：CIER指数=市场招聘需求人数/市场求职申请人数。从就业市场的景气指数来看，一季度CIER指数为1.91，虽呈现季节性回落，但要高于去年同期水平；二季度受企业用工需求增加，以及求职申请人数下降的影响，CIER指数上升至2.26；进入第三季度，受宏观经济增长的持续影响，企业招聘人数出现小幅上升，而同期的求职申请人数出现一定程度的回落，使得CIER指数上升为2.43，表明当前就业形势呈现稳中向好的态势较为明显。

一线城市用人需求首现负增长

按照2017年《第一财经周刊》最新发布的“中国城市新分级名单”对55个样本城市等级划分标准，一线城市为4个，占7.3%，包括北京、上海、广州和深圳；新一线城市为17个，占12.7%，包括成都、大连、东莞、杭州、南京、宁波、青岛、沈阳、苏州、天津、武汉、西安、长沙、郑州、重庆。

2017年第三季度的CIER指数呈现一线、新一线、二线以及三线城市依次递增的趋势。其中，一线城市的CIER指数为0.68，表明目前在一线城市就业市场相对饱和，企业招聘需求人数要少于求职申请人数；新一线CIER指数为1.31，表明企业招聘需求人数多于求职申请人数；而在二线和三线城市中，CIER指数平均值超过2甚至三线城市接近于3，表明在这些城市中，企业招聘需求人数要明显多于求职申请人数，就业形势相对较好。

值得关注的是，从智联招聘全网数据看，一线城市用人需求也首次出现同比负增长，为-7%，随着一线城市资源优化，户口指标压缩，落后产业外迁，用人需求持续减少的趋势继续存在。而二线和三线城市纷纷制定引才计划，提出丰厚的待遇条件，以及吸引百万大学生就业创业的扶持政策，未来人才流动有望进一步向新一线城市加强。

互联网/电子商务行业就业最旺

2017年第三季度就业景气最好的仍为互联网/电子商务行业，CIER指数由上季度的9.06上升为本季度的12.62，主要是因为该行业的招聘需求人数上升了31.7%，而求职申请人数下降了5.5%。其他就业景气较好的行业为交通/运输、保险和中介服务等，这些行业与上季度相比，排名变动较小。值得注意的是，与2017年前两季度相比，专业服务/咨询(财会/法律/人力资源等)行业的就业景气排名有明显提高，CIER指数上升为3.6，其中以新一线为首的城市呈现爆发式增长。专家分析，随着城市的快速发展，企业发展需要专业的咨询服务来制定公司战略、调整薪酬和绩效方案，由此引起该行业用人需求的快速增长。

在就业景气较差的行业中，电气/电力/水利、航空/航天研究与制造、检验/检测/认证和印刷/包装/造纸等行业的CIER指数仍然偏低，这些多属于传统制造业，在产业升级和供给侧结构性改革背景下，企业转型升级进程缓慢，企业对于人才的招聘需求较小，造成了就业形势相对较差的局面。

应届高校毕业生在市南就业 可享半年每月600元补贴

本报讯（记者　**董乔志**）　记者从市南区获悉，为促进高校毕业生就业创业，市南区人社局将于本月15日前开始受理用人单位吸纳高校毕业生岗位开发补贴申报工作。

本次补贴申报范围为市南区注册用人单位，符合本年度新招用青岛市户籍（居民户）应届统招全日制普通高等院校毕业生实现首次就业、签订一年以上劳动合同、按规定足额缴纳社会保险、按月通过金融机构支付工资报酬、申报补贴月份人员仍旧在岗等条件，补贴标准为每人每月600元，补贴期限为6个月。招用毕业生的报到证、就业登记、保险缴纳应为同一单位，不含机关事业单位、劳务派遣机构和劳动人事代理机构。符合条件的用人单位可到单位注册地街道人力资源和社会保障服务中心申报。

» 链接

申报材料

（1）营业执照副本复印件（民办非企业单位登记证书副本及复印件）、经营地址、联系人、联系电话；

（2）《用人单位招用市南区高校毕业生就业补贴花名册》；

（3）青岛市就业登记花名册，毕业生报到证、毕业证、身份证、户口簿（首页、索引页、个人单页）复印件；

（4）每月毕业生工资银行转账凭证复印件（加盖银行公章）；

（5）每月毕业生养老保险缴费截屏；

（6）毕业生在单位工作的场景照片；

（7）银行开户许可证复印件。