

首付贷入场易引发系统性风险

钱经纬

我们关注财经热点
李铁

新年前后，低迷的楼市在“去库存”政策的拉动下出现回暖迹象，然而，让普通百姓始料不及的是，一线城市房价竟开始像“火箭”般向上窜，甚至有房价创造了史无前例的高。在这样的背景下，“首付贷”浮出水面，“加杠杆”一词也再次走热，让人不禁联想到2015年上半年行情火热的股市。相似之处，正是我们必须警惕的地方，杠杆对股市波动的主要影响在资本市场内，楼市却涉及多个关系国计民生的行业。

首付贷是近年来随着互联网金融发展而兴起的一种新型金融产品，是指在购房人首付资金不足时，地产中介或金融机构能够为

其提供资金拆借。简单讲，就是有人想买房子，但钱不够付首付，P2P网贷平台、房地产开发企业或中介机构为其提供融资。对于房价总价较高的一线城市来说，“首付贷”可以让借款购房者的实际首付比例降至10%。

尽管有人辩称，该产品解决了很多购房者的资金需求，还有利于目前的楼市“去库存”，然而事实上，首付贷可能引发的风险将大大超出人们的预计。

首付贷的实质是通过杠杆的方式让很多原本没有能力购买商品房的有了购房资格，这正是美国次贷危机爆发的原因之一，让信用评级不够的群体获得了银行住房贷款。国内商品房贷款有着严格的比例要求，从首付比看，即便按照调整以后的20%最低首付比，和国际上横向比较来看仍较为审慎。目前首套房的首付比普遍在35%以上，杠杆倍数不足3倍，一旦首付贷的资金进入，首付降至10%，杠杆率将大幅提高。对于这笔资金的来源，银行并不一定知晓，这意味着其贷前调查并不合格，其承受的风险也将随之增大。更深层次来看，首付比例是

央行对房地产市场进行宏观调控的重要工具，首付贷属于变相突破住房信贷政策的行为，易造成市场数据失真，进而削弱了宏观调控政策的有效性，引发系统性风险。

首付贷的最直接后果是助推了城市房价的过快上涨。房地产市场的价格平衡关系是供需双方合力作用的结果，在土地供应面积并未增加的条件下，单方面增加需求量，很容易传导至房价。更重要的是，房价往往具有羊群效应，房价涨幅越大，购房者因担心房价继续上涨会一拥而上，房价自然被哄抬起来。

据了解，首付贷的资金主要来自地产商、地产中介、P2P平台、小贷公司等。资本的逐利性可以用来解释为何多股资金争相涌入楼市。相比其他投资标的，商品房贷款优势很明显。首先是商品房的风险相对较小，住宅刚性需求大，目前中国商业银行房地产贷款、个人住房贷款占整个贷款的比例大概是14%，不良贷款比例是0.38%，远远低于整个银行业1.7%左右的不良贷款比例；其次，收益有保障，单笔额度只有几十万元，月息在2%左右，小额分散，按月还

款，贷款者还款意愿强。

然而，首付贷并非毫无风险。很多机构贸然推出无抵押纯信用贷款，购房者仅需提供收入证明即可办理该业务。在缺乏抵押物的情况下，购房者承担着银行贷款和首付贷双重还款压力，如果无力偿还，银行还可获得房屋资产，首付贷这一方只能自己承受损失。房价高企的当下，购房者中还混杂了部分炒房者，一旦房价出现下跌，作为资金链中最薄弱的一环，他们将是多米诺骨牌中倒下的第一张牌。

业内估计，目前全国首付贷体量并不大，大量杠杆资金尚未入场，此刻也正是清理整顿的最佳时刻。其中可以确认的是，房地产开发企业和中介机构自办的金融服务没有取得相应的资质，是违法从事金融业务，而且还存在自我融资、自我担保、搞资金池的现象。

企业根据市场状况进行金融模式的创新是必然之举，监管部门和法律法规定应及时跟进，划定红线，这样企业才能够在制度监督下进行大胆创新。

3·15 树诚信新风

从3月2日到15日期间，本报开展了“3·15诚信金融品牌”评选活动，公开接受消费者对全省金融行业服务质量进行评议，取得了良好效果。省内不少金融机构积极倡导诚信金融风尚，在“3·15”期间推出了一系列维护消费者权益的新举措，为消费者提供更为优质的服务。

农发行山东省分行 构建和谐诚信金融环境

□记者 王 爽 报道
本报济南讯 为构建和谐诚信金融消费环境，中国农业银行山东省分行积极开展消费者权益保护主题宣传。泰安分行在网点开辟宣传阵地，设计主题展板，安排专门法律宣传员，向前来网点办理业务的客户进行反假币、安全用卡等金融知识普及。日照新市区支行通过走进新玛特购物广场发放宣传折页，进行广泛宣传金融风险防控和消费安全，提升金融消费者的自我保护意识和风险意识。农行东营西城支行走入东营万达广场，通过发放纸质宣传资料、现场解答疑惑等形式，向客户讲解金融消费者应享有的财产安全权、知情权、自主选择权、公平交易权、受教育权、受尊重权、依法求偿权、信息安全权等基本权利。

中信银行济南分行

聚焦“权利·责任·风险”

□记者 李 铁 报道
本报济南讯 自3月1日起至3月15日，中信银行济南分行利用各营业网点的对外LED屏、电子海报屏，滚动播出宣传标语，同时每日在“济南中信微服务”及“中信银行济南分行”两个官方微信推送关于消费者权益保障的金融知识。辖内所有营业网点均在行内的公众教育专区放置充足的宣传折页，方便客户取用，并对到访的客户进行逐一宣传。此外，各营业网点根据自身位置和客户特点，组织了内容丰富的宣传活动。部分支行组织员工走上街道，走进社区，走入商圈，向群众宣讲现代金融知识，普及金融产品、服务、法律，通过生动的案例讲解，加强了群众反电信诈骗等犯罪的警惕性。部分支行员工利用早上营业前的时间，在支行门口摆放宣传海报、折页等进行宣传，为过往上班人群讲解和普及“消费者权益保障”的知识。通过现场活动推广，扩大了“金融消费者权益日”活动的覆盖面和影响力，获得了良好的社会评价。

恒丰银行济南分行

不断提高客户满意度

□记者 王新蕾 报道
本报济南讯 记者从恒丰银行济南分行了解到，该行不断完善金融消费者权益保护工作相关制度，提高网点软硬件设施标准，改善金融消费者服务体验。陆续制定了消费者权益保护管理办法、个人金融信息保护管理办法、文明规范服务管理办法、特殊消费者群体服务工作指引等规章制度。“软硬”兼施，提高文明服务标准和要求。硬件方面，统一网点形象，完善服务设施，设立便民服务区；软件方面，积极落实监管机构“两标准”要求，规范前台员工服务行为，细化服务流程，倡导前台“服务七步曲”。未来，该行将继续履行金融知识宣传教育的社会责任和义务，不断提升客户满意度，为营造健康和谐的金融环境作出应有贡献。

潍坊银行

多渠道宣传消保知识

□记者 王 爽 报道
本报潍坊讯 潍坊银行在3·15活动期间，针对当前信息诈骗、非法集资等案件多发的情况，印制银行业消费者风险提示材料，用通俗易懂的图片和文字编辑成饶有趣味的微信进行推送，通过典型案例警示、正面宣传引导、示范操作等方式引导消费者提升自我保护能力。利用网点“公众教育区”的宣传阵地进行针对性宣传，同时利用门楣滚屏、网点电子显示屏、自助设备等渠道播放宣传口号、标语、宣传片等，并印制宣传海报、易拉宝折页、手册等资料在各营业网点进行摆放张贴。

润昌农商银行

加强诚信金融建设

□记者 李 铁 报道
本报聊城讯 润昌农商银行从加强社会公众教育引导入手，从上到下建立普惠金融宣传长效机制。该行每年定期开展“3·15消费者权益保护”、“送金融知识下乡”、“普及金融知识万里行”等活动，组织23家基层网点同步开展宣传。目前，该行有国家级送金融知识下乡服务站2处、省级送金融知识下乡服务站2处。农村地区安装农金通400余台、电话POS机789台，实现金融服务村村通。该行专门成立了金融消费者权益保护工作领导小组，并在营业网点显著位置设立客户投诉及服务监督电话，明确客户投诉流程，健全客户投诉处理机制，畅通消费者权益保护渠道，提高客户满意度。

中意人寿

诚信保险，自主消费

□记者 王新蕾 报道
本报济南讯 今年3·15期间，中意人寿开展了“保险消费者权益保护活动周”系列活动。为帮助保险消费者正确理解保险功能，有效保护保单权益，中意人寿通过多种媒体平台向消费者讲解保险产品、保险服务的基本常识。零距离倾听客户心声，始终坚持以“信、访、电、网”等维权渠道畅通。

中意人寿秉承“以客为尊”的服务理念，竭诚为客户提供全方位、专业化、高品质的服务，理赔服务的时效与品质长期稳居行业前列。倡导差异化服务，不断创新服务内涵，独具中意人寿的特色服务，让客户尽享一流保险公司服务的优越与尊崇。

农发行威海分行 支持当地水利建设

□记者 李 铁 通讯员 邵正红 报道
本报威海讯 2009年投放第一笔水利贷款2亿元，到2015年末已累计发放水利建设贷款37亿元，并有已批未放贷款30.7亿元，正在申报待批的水利项目贷款29亿元。近年来，农发行威海市分行在支持当地水利建设方面取得显著成效，6年累计支持近百亿元。

南海新区位于威海的南部海边，自2007年开始建设，却因水而困。受海水入侵影响，该地区土壤盐碱度较高，植被以耐盐碱的芦苇为主，乔木难以存活。香水河、昌阳河是域内两条最大的河流，由于缺乏治理，河水白白流入大海，且水患时有发生。

威海市分行展开调查，开辟信贷“绿色通道”，及时作出贷款申请。很快，昌阳河下游河段综合治理工程项目贷款4亿元到位，香水河下游流域综合治理工程项目贷款12亿元到位，南海新区另一条水脉——金花河流域综合治理工程贷款3亿元也得到上级批复。

另外，该行还积极支持威海羊亭河、母猪河综合治理工作。据统计，在农发行资金支持下，为羊亭河陆续发放3亿元中长期贷款，累计清淤河道70余万方，砌筑河堤11公里，修建橡皮坝5座、90米中桥3座，沿线铺设污水主管道10公里，8条支流的治理同步推进，解决沿线企业排污问题；母猪河2亿元防洪治理工程贷款，仅用8个月时间便完成了下游防洪治理一期工程，治理河道12.6公里，新建、加固穿堤涵闸10座，重建扩建交通桥2座。三期项目全部完工后，每年汛期减少沿河淹没土地面积约7.5万亩，产生实际防洪效益2000多万元。

农发行对于当地的支持并未局限在河道治理。2015年初，农发行总行下发《关于整体城镇化项目贷款业务的指导意见》，农发行威海分行在两个月时间内，即获得总行23亿元的项目批复，这是我省首个整体城镇化建设项目。项目实施后，将全面提升南海新区供水能力、污水处理能力等在内的基础设施建设水平，城市功能将更加完善。

工行山东省分行加强客户信息安全保护

□记者 王 爽 通讯员 段维斌 报道
本报济南讯 当前，不法分子使用伪基站冒充银行、通信运营商等机构客服电话发送带有钓鱼网站网址的短信，窃取客户身份信息、账户、密码等，进而盗取客户账户资金的情况时有发生。为切实做好金融消费者权益保护工作，工行山东省分行积极加大“融e联”即时通讯平台的推广应用，保障客户信息安全。

据了解，“融e联”是工商银行顺应移动互联网时代客户沟通服务方式移动化、碎片化的发展趋势，自主研发推出的移动互联网信息服务平台。客户在智能手机中下载安装“融e联”应用程序注册成功后，即可获得账户资金变动提醒、网上银行登录提醒、电子工资单等多种信息服务。相较于原来通过

短信方式的信使提醒服务而言，“融e联”不仅功能更丰富，而且还免费。更重要的是，“融e联”接收信息，是由工行服务器直接向客户发送的，不存在中间环节，也就避免了假基站冒用95588发送假短信的情况。

工行山东省分行电子银行部负责人介绍，“融e联”是工商银行着力打造的银行与企业、银行与客户、银行内部实时沟通的即时通讯平台，与“融e行”手机银行、“融e购”电商平台及网络融资中心共同构筑起工商银行“三平台、一中心”的互联网金融发展战略主体架构。该负责人说，除在保障客户信息安全方面发挥重要作用外，通过“融e联”客户端，客户还可以直接与客户经理或95588人工客服取得联系，不仅节

省了往返柜台的时间，也避免了不便拨打电话而又急需业务咨询的问题，随时随地享用工行7×24小时的贴身金融服务。此外，客户还可以通过客户端内置的“工银私人银行”、“工银信用卡”、“95588客户服务”、“融e购”、“工银个人金融”等服务号，办理信用卡申请、购买基金、理财等业务，并获取丰富的金融资讯、产品信息和促销特惠信息，还可以通过“朋友圈”功能与好友分享理财心得等。

据了解，“融e联”还提供了AA收款、好友转账、网点预约等时下年轻客户最常用的快捷金融服务。上述负责人表示，“融e联”的功能会不断完善，将会有越来越多适合年轻人使用的快速、小额、普惠的金融产品推向市场。



招行济南分行 举办植树活动

□记者 王 爽 报道
3月12日，招行济南分行在济南植物园举行了“打造绿色金融 共建百年招银”植树活动，在植物园“百年招银林”植树区共种下近百棵树苗。

济南市地方税务局市分局高效推进高收入者申报工作

今年以来，针对年所得12万元以上个人自行纳税申报工作，济南市地方税务局市分局结合工作中的难点和今年实际情况，精心组织，细化工作，严把关口，抓好落实，采取四项措施，切实有序推进个人自行纳税申报工作。截至3月10日，已完成申报人数近1.3万人。

多层级推送，抓好政策宣传。该局利用纳税服务大厅电子屏滚动宣传自行纳税申报有关政策，摆放自行纳税申报表须知1200份；各中心税务所针对重点行业、重点企业收入特点，对高收入者较多的单位上门

发放政策宣传材料260份，并及时通过QQ群和“移动办税”平台发送纳税申报通知。

“点对点”辅导，抓好便民服务。一方面，对重点行业和重点企业的个人高收入者工资薪金所得、劳务报酬所得开展有针对性的上门辅导，对申报表中个人所得税的内容、填写口径、申报方式、违法责任等内容进行着重辅导，提高了纳税人税法遵从度。另一方面，对已办理税务登记无需补缴税款的纳税人，通知其选择网上申报方式，节省办税成本，提高办税效率。

严把审核关口，抓好责任落实。通过对

2015年度高收入者情况分析，认真查找2015年度高收入行业及企业未纳入监控系统的人员及收入状况，对企业及个人申报资料进行全面细致审核，已完成对2万余份申报资料的审核，确保资料完整准确。最后，将申报任务分解落实到人，对每个片管员所辖企业的申报情况进行问责。

实施动态监控，抓好跟踪问效。该局从年初开始即将申报任务具体落实到每一个中心税务所，对申报进度和申报数据质量实施“周调度、月通报”的动态监控，定期通报各单位工作进度，提醒各中心税务所时刻关

构建和谐诚信环境 树行业新风

断深化，爱融汇的经营模式、创新及服务理念始终走在行业前沿。爱融汇服务网点如今已覆盖全国大部分地区，优质产品与真诚服务也获得了全国金融市场的高度认可。为打造诚信金融服务品牌，通过全省消费者对我省金融行业服务质量的公开评议，爱融汇再次荣获2016年度“3·15诚信金融品牌”。未来，爱融汇将继续开拓创新，始终贯彻落实“普惠金融，服务民生”的方针，为新老客户用心服务，坚守中国经济市场的诚信发展。

聊城开元民间资本管理有限公司： 打造综合金融服务商

该公司是经市金融办批准，省金融办备案的民间金融机构，并在齐鲁股权交易中心挂牌，成为全省首家挂牌上市的民营公司(股票代码180023)。目前公司主营业务有三大板块：股权投资、委托贷款、不良资产处置及金融理财产品代理销售等业务。公司主发起人青岛城投集团是青岛市政府直属国有投资集团，国内3A最高信用评级企业。公司秉持“普惠金融”的理念，贷款审核流程简单快捷，最快可实现1个工作日内发放贷款。根据客户性质、行业类型和贷款金额等不同需求，量身定制了周转金、一般贷款、委托贷款、供应链金融“保易贷”和“个人

业务则是专门服务于中小微企业，包括商业计划书制作、股权结构设计与激励、资本市场路线设计、新三板挂牌与辅导、估值计算、互联网转型升级咨询、股权质押等一系列定制化的资本市场服务。开元民资未来将致力于成为以股权投资为中心，服务山东省优质新三板企业的综合金融服务商。

青岛城发建设小额贷款有限公司： 践行普惠金融理念

该公司是山东省注册资本最大的小额贷款公司，经营区域为山东全辖，可从事一般贷款、股权投资、委托贷款、不良资产处置及金融理财产品代理销售等业务。公司主发起人青岛城投集团是青岛市政府直属国有投资集团，国内3A最高信用评级企业。公司秉持“普惠金融”的理念，贷款审核流程简单快捷，最快可实现1个工作日内发放贷款。根据客户性质、行业类型和贷款金额等不同需求，量身定制了周转金、一般贷款、委托贷款、供应链金融“保易贷”和“个人

济阳农商银行： 竭力构建诚信银行

济阳农商银行秉承以客为尊、互利共赢、客户至上、诚信服务的理念，竭力构建讲诚信、讲商誉、讲道德的诚信银行。该行将“诚信”纳入企业文化理念之一，提升全员的思想道德修养。推行“临柜服务六步法”，开展“阳光信贷”，强化社会监督。一方面利用物理网点信息辐射作用，开展金融知识宣传活动。另一方面组建金融知识宣传队，开展多项专题金融知识宣传活动。在企业文化构建方面，加大对员工的诚信管理，杜绝吃、拿、卡、要、拖的不良陋习，切实保护客户利益。在和谐社会创建方面，该行通过开展“三信工程”，为诚信青年发放创业贷款等方式，引导客户诚实守信，争做文明人，营造农村诚信金融环境。

爱融汇： 精诚所至，金石为开

2015年，随着普惠金融服务领域改革的不断