

根据《证券日报》记者在深圳的调查，在疯狂的房地产热潮下，购房者为凑齐首付款花招百出，无奇不有，甚至有人用20张信用卡套现凑首付。与此同时，此前被监管部门叫停的“首付贷”市场，在更换马甲后，同样展现出一派繁荣景象。

实际上，有业内人士指出，“首付贷”的本质是个人信贷和抵押贷款，“以各种噱头吸引客户抵押贷款，是银行常用的一种推广手段，这一次，只不过是披上首付的外衣”。

### 市场恐慌，信用卡套现买房

进入2016年，一线城市的房价不断攀升，动辄千万元的标价再次挑动了大家敏感的神经。在这轮涨价潮中，保持领涨的城市——深圳，格外引人注目。

2015年，深圳利好政策频出，房价直线飙升，有不少媒体解读认为，杠杆资金和“炒房客”趁机杀入市场，形成新一轮的房价推手。

然而，一位福田区金大地房地产的中介经理告诉记者：“此轮房价上涨，主要是由刚需推动的，炒房客所占的比例很少。”近些年，深圳的房价几乎没有经历过大幅上涨。但是去年以来，利好政策不断出台，刚需入场，直接推高了房地产市场需求。

在这样的背景下，深圳房地产遭遇恐慌性抢购。国家统计局数据显示，深圳房价在2014年11月份开始止跌，2015年全年累计上涨近50%，领涨全国。

“在深圳工作的外地人，大部分都没有房子，对于普通老百姓来说，房子是无法忽视的。去年，在国家政策支持下，明显能感受到房地产市场开始躁动。”一位福田区链家地产的中介人员也表示，“开始是有积蓄的外地人买，后来没有积蓄的年轻人也着急了，眼看涨的比挣得多，就开始想各种办法：这时候有人建议，买二套房的人可以用‘首付贷’或者二次抵押贷款；没有房子的人，有人担保也可以贷款；甚至连担保人都没有的，就用信用卡套现，我见过一家四口人，一共办了20张信用卡，凑了60多万元，付清首付款后，每个月还几千元最低额，过几个月把房子二次抵押后，信用卡债就能一次性还清。”

“首付贷”外衣下，抵押贷款才是“真凶”

与此同时，市场恐慌和场外配资也引起了监管部门的重视，近日“首付贷”被公开叫停。但正如融小妹之前介绍过的，“首付贷”不但仍然存在，还被换上“消费贷”、“小额贷”的马甲。

一位曾操作过首付贷的中介人员告诉记者，通常大家说的“首付贷”，在实际操作过程中有三种情况：

第一，就是抵押贷款，即用已有的房子做抵押，向银行申请贷款，用这笔钱交首付；

第二，就是大额的信贷，也就个人信誉贷款，办理这个贷款，通常需要在深圳工作一段时间，并且有良好的信誉记录；

第三，就是二次抵押，这个操作比较复杂，先借钱凑齐首付，然后贷款买房子，等房产证到手后，给房子做二次抵押，再用抵押来的钱还首付。

抵押贷款和个人小额贷款，都是银行贷款体系中最基础的项目，一位北京农行的工作人员表示，“理论上，没有抵押物和担保人，纯凭信誉也可以进行贷款，但是现实操作中，个人小额贷款实行困难，如果没有抵押或担保，银行几乎不会放款；因此生活中，抵押贷款比较常见。一般来说，贷款额度大约是抵押物估值的70%。虽然抵押贷款比较容易，但是按照国家要求，贷款获得的资金，是不允许用于买房的。”

实际上，在贷款的过程中，只要不提买房或炒股，银行方面就不会有异议。一位从事贷款业务的工作人员告诉记者：“即使银行知道（贷款用途），也会假装不知道，毕竟银行也是需要盈利的。其实，首付贷只是抵押贷款的一种由头，还有一些银行，为了争客户，推出了许多奇葩的贷款，比如‘精英贷’、‘卡易代’、‘二胎贷’‘个人快速消费贷’等等。这一次，只不过是抵押贷款，披上首付的外衣。”

贷款融资办理信用卡这种麻烦事，就交给一秒通吧（微信公众号id：rongzigi）

随时骚扰萌萌的融小妹（微信号：dfrzwrxm），获得更多私密特权！