谨防个人消费信贷违规潜入楼市

今年以来，我国个人消费贷款增长较快，部分贷款违规流入房地产市场，同时各种互联网平台向个人用户提供的借贷资金也可能用于房产投资。个人信贷资金违规进入房地产市场，放大居民部门杠杆，削弱房地产调控效果，应采取措施堵漏洞，并继续实施差别化的住房信贷政策，满足居民合理购房需求。

数据显示，2017年1至8月，我国居民新增消费性短期贷款达1.28万亿元，为去年的1.54倍，同比多增7833亿元。半年业绩报告也显示，多家上市银行个人消费贷款增长迅速，有的银行同比增速甚至超过250%。消费贷款快速增长与我国经济新旧动能转换及银行业务结构调整有关，但也不排除有一部分贷款，以“消费贷款”之名行“住房贷款”之实。

与此同时，尽管互联网金融专项整治工作持续进行，网络借贷平台数量有所下降，但平台的交易量有增无减。今年上半年，全国网贷成交额达到1.93万亿元，同比增长72.81%。网贷平台对资金流向没有监控，实际操作中“假消费，真买房”的现象可能普遍存在。更有少数平台、中介明里暗里推出“首付贷”，违规为购房首付款提供借贷。

“房子是用来住的，不是用来炒的。”个人信贷资金违规进入房地产市场，不利于房地产市场降温，在助长楼市投资性和投机性需求的同时，也在一定程度上积聚了金融风险。整治这一违规现象，需要相关部门齐抓共管，认真落实相关规定，并采取针对性的措施。

商业银行和消费金融公司应切实加强个人消费贷款管理，在期限、用途、支用等方面和环节，严格执行监管部门相关规定。期限方面，将消费贷款发放时限控制在五年以下，一般应为一至三年；用途方面，对每一笔消费贷款应明确用途，并要求客户提供用途证明，不发放无指定用途的综合性消费贷款；支用方面，对30万元以上的消费贷款，应执行“受托支付”规定，将贷款资金支付到合同约定用途的借款人交易对象，减少被挪用的风险。

此外，应继续加大对各类网贷平台的清理和整顿。对于经营失序、管理混乱的平台，未能按照规定通过备案的，要采取措施坚决要求退出。对于经营相对规范的平台，要采取“同一业务，同一监管”的原则，实施穿透式监管，对其提供的借贷业务，在借贷用途、资金流向等方面加强监测，严防资金违规进入楼市。近年来，各种新型借贷产品发展较快，套现后也有可能流入楼市，需要将其纳入监管。

还应看到，个人信贷资金违规进入楼市，与居民购房需求增长较快有关。今年以来，商业银行个人住房贷款增速有所下降，特别是下半年以来贷款额度收紧，审批速度放缓。同时受市场流动性趋紧影响，个人住房贷款利率有所上升。这虽然有助于抑制投资性和投机性需求，但也容易“误伤”刚性需求和改善性需求。因此，对于居民合理的购房需求，尤其是购买首套住房，应继续予以积极支持。比如，对于首套住房贷款，在额度上给予优先保证，在利率上给予适当优惠。对于商业银行发放首套住房贷款，应给予差别化的监管政策。

（据新华网）

国土部住建部：
解决不动产登记“中梗阻” 防止小产权房合法化

近日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》。旨在加强部门衔接，解决不动产登记“中梗阻”问题，切实做到便民利民。

通知包含资料移交共享、交易登记业务衔接、历史遗留问题以及切实做好房地产市场调控和监测分析工作等四方面内容。

不动产统一登记制度实施前已经形成的房屋登记纸质资料要移交至不动产登记机构，确实难以拆分移交的，应复制移交，复制移交的资料应与原件一致，并于年底前全面复制移交到位；为避免重复建设，保证房屋交易与不动产登记使用电子数据的一致性，房屋登记的电子数据应完整地拷贝给不动产登记机构，并于9月底前全面完成。

通知称，对于房屋交易与不动产登记机构分设的地方，要按照“进一个门、跑一次路”的原则，实现房屋交易与不动产登记的有效衔接，切实做到便民利民。

一个窗口受理。两部门进驻同一个服务大厅，设置同一个受理窗口，将房屋交易和不动产登记所需的法定材料编制形成统一的申请材料目录向社会公布。

部门并行办理。收件后，相关资料分送两部门并行业务办理，不动产登记机构依法办理不动产登记业务。涉及交易需办理事项，一般交易业务要在3个工作日内办结，较为复杂的应当在5个工作日内办结，交易的结果通过内部网络向不动产登记机构反馈。

方便群众办事。凡是能够通过网上办理的房屋交易和不动产登记事项，不得要求当事人到现场办理。

一方面，针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理，及时解决问题；另一方面，防止小产权房通过不动产登记合法化。

（据新华网）

楼市传真

试点三年多 以房养老保险有戏吗？

试点三年多，“以房养老”保险似乎还只是看上去很美。自推出以来，它备受关注，但是老人们却顾虑重重：能否退保？房屋评估靠不靠谱？房价涨了养老金能否跟着涨？

据媒体报道，老年人住房反向抵押养老保险2014年7月开展试点，截至今年7月底，全国只有幸福人寿一家保险公司开展此项业务，共有65户家庭、90位老人完成承保手续。而此前，保监会曾批准4家公司开展试点。

住房反向抵押养老保险，是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的商业养老保险。4家公司只有1家开展了试点，从侧面说明了开展“以房养老”保险的难度。在中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文看来，受养儿防老和家产传后等传统观念影响，“以房养老”保险在较长时间内会是一个小众产品。

不过，尽管是小众，但是各界对“以房养老”保险还是充满期待。保监会副主席梁涛就表示，保险业探索推出的住房反向抵押养老保险产品，是在保障老人居住权的同时，用房产增加现金流，改善老人生活品质。尽管这是一个小众市场，但意义重大。

市场也看好“以房养老”保险的潜力。中国养老金融调查数据显示，目前超过七成(71.1%)的调查对象的养老资产储备在50万元以内。有72.3%的调查对象拥有1套或1套以上的房产，超过了美国、日本、德国等发达国家。

据测算，截至2016年底，我国60岁以上城镇老年人数量约为1.02亿人，城镇老年人住房拥有面积约为33.66亿平方米。按2015年我国住宅商品房均价6473元/平方米计算，城市老年人自有住房价值接近22万亿元，假设有1%的老年群体有意愿参与到“以房养老”保险中来，其市场规模也可达到2200亿元。

除了市场规模潜力较大，“以房养老”保险也有其存在的必要性。有观点认为，目前我国面临着严峻的4-2-1家庭结构，房产价值的固化和养老照护需求困境之间存在矛盾，“以房养老”保险是化解这一矛盾的有效手段之一。

此外，上述蓝皮书还提出了一种可能：遗产税或将成为“以房养老”保险快速发展的重要推手。我国早在2004年发布了《中华人民共和国遗产税暂行条例(草案)》，但因种种原因限制，遗产税迟迟没有推出。尽管面临诸多的争议，我国开征遗产税在相关部门和地区的探索却一直没停止。如果遗产税开始破冰，而“以房养老”产品一般都会享受免税的待遇，可以成为合理避税的有效工具。

从前期试点来看，要将纸面上各种美好的可能转为现实，“以房养老”保险还有较长的路要走。有专家表示，一方面，“以房养老”保险业务环节复杂，存续期长，涉及房地产管理、金融、财税等多个领域，而相关法律法规还存在着空白或不适应业务发展之处，需要多部门协作推进相关配套政策的制定和落地。另一方面，保险公司应提高条款费率的透明化程度，文字表述上也应尽量通俗易懂，便于投保老人理解和接受。

（据新华网）

本地新闻

建投·洱海寰球时代璀璨绽放 礼献大理
——建投·洱海寰球时代8#楼开盘暨营销体验中心、精装样板房盛大启幕

历经一年多的全方位考察与精细设计规划，由云南建设投资控股集团投资，大理东昇置业有限公司开发的建投·洱海寰球时代项目正式起航，拉开了大理全精装度假海景公寓的序幕。

10月1日下午14：30分，建投·洱海寰球时代8#楼开盘活动在大理国家经济技术开发区项目现场隆重举行。活动现场，云南建投开投公司董事长、大理东昇置业有限公司董事长廖光荣先生对云南建投集团的品牌价值和综合实力进行了详细的介绍，并对建投·洱海寰球时代进行了深入的解读。

建投·洱海寰环球时代项目紧临洱海，位于大理经济开发区机场路与凤飞路交汇处，是大理古城、下关城区连接海东新城、大理机场的中心枢纽。项目占地约50亩，总建筑面积19万平方米。产品涵盖五星级酒店、5A甲级写字楼、大型商业广场、全精装海景度假公寓。8#楼主力产品单套建筑面积为101-154平方米，为全精装海景度假公寓。项目为精装修客户提供完善菜单式度假服务，是一个离海近，配套完善，度假服务齐全的亲海度假商务中心。

此次活动还邀请到了大理市悦喜酒店管理有限公司执行董事张清女士，云南大理客栈协会会长杨鸿忠先生；上海红星美凯龙家居集团云桂区总经理王其俊先生等多位领导嘉宾。从酒店托管运营、低碳节能居家等多方面诠释了建投·建投洱海寰球时代的项目价值。

据悉，此次项目共推出精装公寓127套，当天，其销量就超过90%。

在建投·洱海寰球时代8#楼开盘的同时，其营销体验中心、精装修样板房也同期绽放。公司还为到场的嘉宾提供了丰富的餐点和精彩的演出，让每一位嘉宾都能深刻体验到建投集团的品牌实力以及洱海寰球时代的海景度假综合体的独特魅力。 （罗佳丽）

项目地址：云南大理满江机场路与凤飞路交汇处
电话：0872-2422 888/2422 999

楼市今年“金九”平静 “银十”将趋理性

放贷利率上调、消费贷被严查、个人按揭购房贷款增速持续萎缩以及楼市成交下降。对开发商来说，“钱袋子”正在收缩，部分房企已经开始加大再融资力度。有分析认为，从目前来看，楼市今年“金九”很平静，而对即将到来的“银十”，多数开发商认为市场也会逐步趋向理性，其中，大型开发商或成为受益者。

虽然不少上市房企纷纷上调今年全年的销售目标，但今年楼市成交萎缩可能会让部分开发商“食言”。有数据显示，上周监测的27个主要城市成交整体全线下行。

而今年前三季度，全国主要城市成交量整体降幅在三成左右。这也意味着，2017年楼市传统“金九”逐步回归理性。

银行系统的严管以及限购限售等政策，正在改变市场趋向理性，主要城市成交量明显降温。中国指数研究院最新发布的数据显示，其纳入监测的27个主要城市，虽然上周环比成交有所企稳，但同比均出现大幅下降。

有开发商人士表示，9月份，虽然很多开发商加大推盘力度，但总体上，供应增长并不多，加上信贷和资金严管，成交比较平淡。

（据人民网）

大理州房地产业协会诚信公约

为加强我州房地产开发行业自律，保护房地产购房人及开发当事人的合法权益，维护市场秩序，规范企业行为，促进房地产业健康稳定持续发展，根据国家有关法律、法规，结合行业实际，制定本诚信公约。

第一条 本公约是指在大理州辖区内从事房地产活动的房地产开发企业、物业服务企业、中介咨询企业，以及从业人员经营业务开展中应当自觉遵守的行业诚信规范。

第二条 大理州房地产业协会负责行业自律工作的组织、协调管理，服务全州房地产企业并实施监督管理。

第三条 凡从事房地产经营的开发、物业、中介咨询企业应当加入房地产业协会，积极参加房地产业协会的活动，遵守房地产业的诚信公约，接受房地产业协会组织的行检行评。

第四条 严格遵守国家的法律法规与规章制度，遵纪守法，依法经营，诚信经营，严格按照三十一部委联合颁发的“关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录”依法依规开展经营活动，不成为被惩戒的对象。

第五条 按相关部门和行业自律组织的要求如实提供和填报有关情况，不得拖延不报或者在填报时弄虚作假。

第六条 恪守商业道德，不得有诋毁其他企业、限制其他企业进入市场等一切不正当竞争行为，理性竞争，不得以不正当手段诋毁同行声誉，损害同行利益。同行之间应相互尊重，团结协作，共同承担行业责任，通过公平、公开、公正的市场竞争带动整个行业进步。

第七条 诚实守信、规范经营；杜绝各种违规操作行为。应当认真履行承诺，不做夸大或虚假宣传广告，客观真实，不误导客户。

第八条 在开展经营业务过程中，客观公正，不弄虚作假，严守承诺，严格履行合同约定，不发生蒙骗、坑害、欺诈客户的行为。

第九条 贯彻执行国家房屋建设规范和标准，禁止使用淘汰、落后、劣质的各类建筑材料和产品，坚决抵制偷工减料行为，努力开发建设绿色、低碳、节能、环保的房地产产品。

第十条 恪守商业道德，诚实守信，规范商品房预(销)售行为，自觉执行商品房预(销)售有关规定，做到明码实价，公开透明，杜绝“一房多卖”，抵制合同欺诈，不弄虚作假，严格履行合同约定，维护消费者的合法权益。

第十一条 坚持合法经营，依法纳税，积极参与社会公益活动，积极承担社会责任。在开发过程中，履行好保护洱海的责任和义务，建立健全并严格执行内部质量、环境管理制度。

第十二条 开发企业在收取购房定金时，应当以书面形式与购房者约定定金的处置方式。

第十三条 开发企业与购房人签订《商品房购销合同》时，应当就土地使用权起始终止年限，屋顶、会所、停车位(库)、绿地广告位等设施的权属经营、管理及收益处分等事项作明确约定。

第十四条 开发企业应当认真履行各类合同，按时、足额支付工程款；工程竣工后应当在规定时限内结算工程款。

第十五条 开发企业应当做好售后服务工作，按照保修要求及规定履行房屋的保修责任和义务；及时、认真处理住户的投诉。

第十六条 物业服务企业应当按照《物业服务委托合同》开展好物业服务工作，按照合同约定提供物业服务，及时、认真处理住户的诉求，让住户住得舒心。

第十七条 从业人员应当恪守行业诚信公约，积极参与行业或协会组织的专业培训及职业道德教育，不断更新知识，提高开发经营专业能力及职业道德水平。

第十八条 自觉接受社会公众监督，营造以诚经商，以信兴业的氛围，促进诚信房地产行业建设，提升大理州房地产行业形象。

第十九条 本诚信公约由大理州房地产业协会印发，报云南省房地产业协会、各级行业主管部门备案。

第二十条 本诚信公约经大理州房地产业协会四届三次常务理事会讨论修改通过，并征求全体常务理事会员单位书面意见，自二〇一七年十月一日起试行。

大理州房地产业协会

打开微信扫一扫
信息时时掌控
生活休闲两不误
大理日报 微信公众号
权威性 影响力 责任感
扫描二维码关注参与留言互动，还有机会获得奖品哦！