

谁在为经营贷进入楼市打开方便之门?

文/新华社记者 赵瑞希 郑钧天 马 剑

2020年以来,经营贷违规流入楼市的现象有所抬头。在上海、广州、深圳等地,“过桥融资、全款买房、套取经营贷、还掉过桥融资”,一些银行、资金中介、房产中介提供的服务可谓“面面俱到”。作为扶持中小企业发展的金融产品,经营贷已存在多年,为何这两年出现异化,甚至成为楼市过热的推手?

贷款利率下行后诱发经营贷违规行为

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时称,出现这些问题的原因有三:一是经营贷贷款利率下行,已经低于房贷利率,出现明显倒挂;二是贷款期限拉长,出现循环放贷、先息后本、到期续贷等免资金过桥现象;三是贷款额度提升,从此前的房产评估值的五成,提升到七至九成。

“去年以来,我已经收到3家银行发来的可办理房产抵押贷的信息。年化利率约3.8%,不仅远低于

二套房贷款利率,甚至低于首套房贷款利率,而且能拿到房屋总价七成的贷款额度。我原来只有四五年自有资金,不够支付二套房首付款,但用经营贷只要付三成首付,相当于降低了首付款。”一位上海的企业经营者说,“这种情况下,如果我要买二套房,肯定会用经营贷,不会用房贷。”

利率下行后,经营贷不仅降低了融资成本,还被违规者用来变相破解了限贷政策中的贷款比例限制,削弱了楼市调控的效果。

不少中介向炒房者鼓吹用经营贷买房的“理念”,并提供买卖企业的中介服务。在沪深等地,购房者只需花几千元就能通过中介购买一家成立一年以上的公司,只要购房者名列公司前三大股东,且名下有房产,就能以房产为抵押物,向银行申请经营贷。

在深圳炒房的魏女士,2020年4月,在中介的怂恿下,找小额贷款公司垫资463万元,买下了位于



深圳热点片区的一套总价728万元的房子。她特地通过中介花7000多元买了一家公司,“目的就是为了搞经营贷,这里面还包含给这家公司做账一年的费用”。但当月,经营贷违规流入楼市被媒体曝光,随后银行收紧放贷政策,要求房产过户满6个月后才能申请办理经营贷。小额贷款公司年化24%的高额利息榨干了魏女士,致其资金链断裂。最终这套房子于2020年12月被法院拍卖。

经营贷流入楼市,加大了炒房资金“杠杆”。这种“火上浇油”的行为,助

长了一些地方楼市的投机气氛。

查出的问题不少

2021年以来,一场针对违规挪用经营贷炒房的“围剿”在多个热点城市展开。北京、杭州等城市明确表态严防经营贷流入楼市,上海、广州、深圳等城市加大挪用经营贷查处力度。

中国人民银行广州分行和广东银保监局公布的数据显示,经排查,截至3月16日,发现广东辖内(不含深圳)银行机构涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920

户。深圳银保监局、中国人民银行深圳市中心支行3月18日通报经营贷专项核查结果:已提前收回21笔、5180万元涉嫌违规贷款,处罚违规机构4家,处罚问责违规责任人14人次,处罚金额合计575万元。

上海银保监局表示,上海地区135家商业银行已经完成个人住房信贷管理专项自查工作,存在贷款资金用途违规,部分个人消费贷、经营贷资金流入房地产市场。

在已发现的违规行为中,有相当部分的贷款出现了房地产中介机构、小额贷款公司等“包装”助推的身影,涉嫌违规的操作方式包括通过中介机构过桥垫资套取经营贷置换个人住房按揭贷款、经过转手多次后挪用个人经营性贷款用于购房首付款等。

监管仍需发力

目前,市场上有大量的资金中介,他们对接银行资金,并通过微信群、房

屋管家、自媒体、小贷公司、理财公司、咨询公司等形式来牵线搭桥开展业务,多数没有固定的办公场所。

银行对经营性贷款借款人主体资质审核不严,未穿透式核查贷款资金流向,李宇嘉说,这也纵容了资金中介、房产中介的违规行为,让炒房者轻易获得了低成本的资金。

实际上,除了经营贷违规流入楼市外,在贷款环节还存在诸多“传统套路”,比如通过做高房屋评估价提高贷款额度(高评高贷)、虚开银行流水证明、虚开收入证明、修复不良征信记录等与贷款相关的各个环节,花几千元就能通过中介搞定。

贷款环节是否出现乱象取决于银行是否有加强审核的动力,是否也想在楼市上套利。复旦大学管理学院副教授刘明宇建议,尽量通过市场化的手段来引导金融资源的配置,避免金融资源在不同层次的金融群体中形成套利空间。同时加强监管,一经发现,绝不姑息。

猖狂中介:户口社保婚姻限购都可“定向爆破”

文/新华社记者 赵瑞希 郑钧天 马 剑 陶 冶 王晓瞳

想买房,但没有购房资格,怎么办?

花点小钱,就有中介提供落户、代缴社保、寻人结婚等服务。中介机构“明码标价”,“定向爆破”,各种招数层出不穷,有的甚至违背社会道德底线。

——交钱落户规避限购。为应对外地来渝“炒房热”,重庆市现行楼市调控政策规定在渝无户籍、无企业、无工作的“三无”个人,购房不得贷款,并需缴纳0.5%的房产税。

来自山西的王先生,手上只有20多万元,但想在重庆置业。2020年10月,他看中了重庆一套总价110万元的新房。作为“三无”个人,购房不仅需要支付全款110万元,每年还需缴纳5000多元房产税。在表达了“手头不宽裕”的信息后,开发商销售

人员立刻引荐了可以为其“排忧解难”的中介人员,告诉他“放心买”。

王先生告诉记者,他交给中介1万元后,就在位于九龙坡区的一栋写字楼里成功办理了重庆“集体户口”。凭借这个户口证明,他顺利地在银行办理了房贷,并免缴了房产税。记者走访发现,重庆不少楼盘销售人员都表示有专门的中介可以通过交“包装费”帮助“三无”人员获得贷款资格,规避房产税。1万块钱是行情。

——代缴社保养“房票”。设置社保缴纳年限,已成为限购政策的标配。尤其是在落户较难的一线城市,缴纳社保是获取“房票”的重要方式。

2020年4月,韩先生离开上海到杭州工作,但他的社保仍在上海缴纳。

“上海对非户籍家庭购房的要求是社保必须连续缴纳满5年,我不能因为换了工作而失去在上海购房的机会。所以我入职杭州的公司时,跟人力资源部门谈的第一个条件就是社保一定要在上海缴。”

不仅很多企业允许职工按照自身意愿选择社保缴纳城市,更有一些中介公司,提供社保代缴服务。从北京到深圳工作的张女士,一方面不愿舍弃北京社保和购房资格,但又渴望在深圳买房。把户口落到深圳后,她于2021年初找了一个中介公司代缴深圳社保,每月支付10%的服务费。她说:“这样,三年后,我就有资格在深圳买房了。”

——“假离婚”“假结婚”破解限购限贷。楼市限购、限贷政策实施后,在重

点限购城市,家庭购买第

二套住房普遍需要支付七成首付,且贷款利率需上浮,禁购第三套住房。为了获取购房资格、首付比例、贷款利率等方面优惠,增加购房杠杆,一些夫妻通过“假离婚”方式,将夫妻房产转移给一方,另一方购置房产后再复婚。

随着重点城市购房资格限制越来越严,一些外地人为了获取购房资格打起了“假结婚”的主意。来自苏州的魏女士,为了在深圳买房,经中介介绍,2020年上半年与在深圳有购房资格的一名男子结婚,买完房后,马上离婚,婚姻关系仅维持了约一个月。她告诉记者,中介报的“假结婚”收费标准是“单签(对方只在办理婚姻关系时签字)3万元,双签(对方在办理婚姻关系和银行

贷款时都签字)5万元。”

户口、社保、婚姻……几乎跟购房资格相关的每一个环节,都曾经存在或者目前仍然存在违规操作的漏洞。巨大的套利空间,催生出种种“钻空子”乱象,消解着楼市调控政策的效力。在利益驱使下,中介服务越来越“多元化”。各地政府只好“见招拆招”,不断升级楼市调控措施。

近期,深圳、上海、杭州、广州等地都在不断通过“打补丁”的方式强化限购政策落实。2020年7月,深圳发布调控新规,将购房门槛从“落户”提升为“落户+三年社保”。上海等城市已明确,任何一方自夫妻离异之日起3年内购房,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。为了封堵“假结婚”乱象多发,今年年初,深圳出台政

策,规定夫妻买房只能登记在具有购房资格者名下。并且,夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下的,另一方自离婚之日起,3年内不得在深圳市购买商品房。

据中原地产统计,2021年以来,各地出台楼市调控政策已经超过百次,政策不断加码抑制楼市过热。

“密集出台的种种措施彰显了政府落实‘房住不炒’的坚定决心。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,房地产调控尤其是抑制炒房的制度和机制越来越严密。在投资产品有限、地区经济发展不平衡以及大城市住房问题突出的背景下,各地必须坚持“房住不炒”的定位,巩固调控成果,确保房地产市场平稳健康发展。