

## 并非人人可贷

“‘二抵贷’业务是监管允许的，属于经营性贷款范畴，对盘活小微企业资产，解决其融资难有很大的帮助”采访中银行人士反复向记者强调。

正如业内人士所言，目前，甬城推出“二抵贷”业务的银行不止一家。据记者了解，只要客户提出需求，不少中小银行都坦然敞开贷款大门。并且，大部分银行开启了跨行办理二次抵押贷款的“绿色通道”。

一家城商行相关负责人向记者分析称，“一般来说，将已做抵押的抵押物，再次抵押获得贷款，对银行来说意味着更大的风险。所以，以往，银行普遍不屑于该笔业务，但获益于房价上涨利好，按揭族所拥有的已作抵押的住房价值早已今非昔比。2018年，宁波大市房价普涨，市六区涨幅超过20%。截至今年5月末，宁波新建商品住房销售价格同比又涨了7.8%。虽已做过按揭，但若用增值部分做抵押，只要贷款金额控制得当，风险便远不如从前。更何况，银行也为这类贷款设定了一定的门槛。”

据记者了解，想要申请二次抵押贷款者，首先，申请人或者关系人要为企业主或者个体户，即需要持有营业执照，且营业执照申请时间至少需要半年或一年以上；其次，银行对住房或商铺的按揭时间也有一定要求。一般来说，按揭期限低于2年的房子，可贷金额非常有限，银行放贷意愿亦不强烈。房龄较高或变现能力较差的房子，银行也会谨慎对待。

## 高调亮相有因

对银行而言，一笔贷款的发放，一是考虑风险；二是考虑收益。银行之所以热衷于“二抵贷”，一是，因为当前银行在推的房产抵押贷款普遍用于企业经营贷款为主，不涉及监管部门向部分银行“窗口指导”控制房地产贷款规模；二是，因为二次抵押贷款的利率普遍高于个人按揭贷款。

据悉，当前，我市首套房贷利率普遍为基准利率上浮15%，即5.635%。而二次抵押贷款年利率普遍达5.8%至6.8%。对于银行而言，同样的风险之下，显然是“二抵贷”的利润更胜一筹。

不过，记者注意到，在房贷利率屡屡上浮的情况下，房贷和正常“房抵贷”之间的利息差距已越来越小，甚至出现抵押贷款利率低于住房按揭贷款利率的“倒挂”现象。

据记者了解，目前，甬城住房抵押贷款的最低年利率已达到基准水平，这让不少准购房者，或前期在利率高位时期购房的市民，不禁打起了“如意算盘”。

## 贷款用途明确

“一套售价为150万元的房子，因为购买时的贷款利率正处于6.55%的高位，如今市价涨到350万元，可账面上还有60万元的剩余本金未还清，是否可以先凑钱还上这60万元余款，再以基准利率获得抵押贷款。这样不是可以以更低的利率，获得更高额度的贷款？”

“二次抵押贷款虽然利息高一点，但关键时刻用它来筹齐首付款，或者在股市抄个底，短期内再还上不是皆大欢喜么。”

……

随着“房抵贷”“二抵贷”业务的活跃，借以消费贷、经营贷为名，最后将贷款资金违规流入股市、楼市者随之而来。而这，并非银行本意。

“不论房产以何种方式抵押，这种抵押贷款只能用于个人消费或经营，绝不能用于炒房、炒股。其中，“二抵贷”仅用于企业或者个体户经营，若经调查核实违规，贷款者需立刻归还资金”银行人士明确表态。

事实上，据记者了解，在贷款的用途上，各家银行均有比较严格的要求，甚至贷款流向受到监测。

“贷款人在申请贷款时，需要出示营业执照，证明申请人为企业主或者个体户，还要提交能证明用途的合同、发票等材料”江北一家信用社个贷经理表示，虽然“二抵贷”属于个人贷款业务，但是，由于用于企业经营。所以，贷款金额将直接打到企业账户之上，尤其是大额资金。倘若企业申请贷款用于购买设备、材料，则需出具购销证明；若贷款用于装修，则需要提供装修协议，或者直接将钱打到装修公司账户。

## 警惕多重负债

但也有分析人士指出，“二抵贷”的重现是一个危险信号。

一名资深银行业人士分析表示，银行向来比较钟爱跟房子相关的业务，认为房地产有抵押物，相对可靠。“二抵贷”顾名思义是对按揭贷款之后的残值进行评估和二次抵押，看上去好像只要房产不跌价，银行就没有大的风险。但其实借款人的借款杠杆更高了，就好像压垮骆驼头上的最后一根草，随时岌岌可危。更何况，尽管目前来看，房价仍处于上行阶段，但二次抵押贷款业务没有考虑到最大的风险就是借款的“多重负债”和房产下跌的风险，一旦爆发，便是坏账累累。

除此之外，对于贷款利率，银行个贷专员也借此发出提醒：只要是正规银行的房屋抵押贷款，利率一般都是在基准利率的基础上进行上下浮动的，如果贷款利率过低，甚至低于基准利率，其背后便可能隐藏各种风险。

一般情况下，利率过低的住房抵押贷款业务肯定不会出自正规银行，可能是个人放贷，又或是机构放贷，以低利率幌子抢占银行做不来的客户，后期容易出现提前催账、说了不算等失信行为，从而带来损失。此外，过低的贷款利率之下，房贷机构可能会通过增加其他收费种类，平衡公司营收到达盈利目的，甚至可能设计套路，变卖你的房产。