

严查经营贷、消费贷违规流入楼市 宁波已有购房者被“抓典型”

记者 曾梅

核心提示

日前,人行宁波中心支行、宁波银保监局、宁波市住建局联合下发通知,严查经营贷、消费贷等信贷资金违规流入楼市的消息。

而记者近期在走访市区部分新盘、房产中介过程中发现,已有购房者在核查“风暴”中被“抓典型”!



炒房客用经营贷充首付

据某房企一位销售负责人士透露,有个新盘,一位客户在支付了45万元认筹金后不久,就被银行发现这笔资金全部来自于其不久前申请的一笔经营贷:

“现在银行为了抓典型,就把他揪出来,要求追回这笔贷款。”

按这个楼盘中面积约100平方米的套型、单价约3万元/平方米计算,总价300万,首付三成的话,首付款90万元。

如果购房者摇中、用经营贷贷出的45万元认筹金转为首付款,意味着其自有资金比例只有15%,其余85%都是银行信贷资金。

杠杆,就是这么加上去的……

无独有偶。

一位读者透露,她身边也已经有人被查到用经营贷买房,房子已经买好,“贷款了几百万,现在银行要求还回去,他们正在四处筹款……”

中介机构按揭乱象频出

这两年经营贷、消费贷的利率比按揭贷款低不少,在此次核查“风暴”之前,有些以投资投机为目的的购房者,为了尽可能用足杠杆、博取尽可能高的“炒房”收益率,通过各种手段贷出经营贷、消费贷来买房。

一位“炒房客”坦言:

“这个世界上,谁会替你出资百分之七十甚至九十的房款,卖了房子增值部分都给你,人家只要一点点贷款的利息?只有银行!”

某些机构的工作人员在这个过程中甚至推波助澜——此前记者就在一新盘售楼处内亲耳听到有一位工作人员拉着一位有购房意向的女士低声说:“我跟你讲,这个消费贷可以这样操作,另外,这个经营贷啊……”

此外,有的银行为了让购房者符合按揭条件,特别是满足“月供不高于月收入50%”这一条,还会默许房贷申请人“刷流水”的行为,也就是不停地往卡里转入、转出金额,最终做到“月入10万”甚至更高……

但现在,无论是新盘销售人员还是二手房中介,都感受到了银行对于首付款资金来源的核查、对于购房者收入水平的核查、对于经营贷等信贷资金的核查,不断趋严。

还款能力被严格审核

据南天房产相关负责人士介绍,以往,银行对消费贷流入楼市管控很严,只要发现房贷申请人名下有大额消费贷未结清,就不会批准房贷,但对于经营贷是否流入楼市,核查相对没那么严。

但最近,银行普遍对经营贷有了严格要求——如果房贷申请人名下有以个人名义申请的经营贷,特别是申请房贷之前3个月内产生的经营贷,银行一般都会做严格核查。

“房贷申请人必须能证明这笔经营贷确实用于企业经营,而不是流入楼市,否则就必须全部还清,才能继续申请房贷。如果银行发现这笔经营贷流入楼市,被用于购房了,那么就会立刻追回。”

即便已经通过了银行按揭贷款审批,但在贷款发放之前,如果期间办理了消费贷、经营贷,被查到的话,已批的按揭贷款有可能被银行收回。

另外,对于房贷额度,许多银行也加大了管控力度。

南天房产一位工作人员介绍说,目前有相当一部分银行要求客户提供过去半年的银行流水,以此来证明其收入及还款能力。

在对房贷申请人月收入水平的测定标准上,有的银行严格按照工资收入算,其他收入不予计入——在“月供不高于月收入50%”这条红线下,显然,银行只认工资收入,会对购房者的可贷额度产生重大影响。

举个例子:

如果流水只看工资,你月均工资收入是1万元,那么银行认定你的月供金额不能超过5000元。按照纯商业贷款30年、等额本息、年利率为5.35%(LPR加70个基点)、月供5000元计算,则你只能贷90万元不到。

而如果租金收入等也能算为月均收入,假设你有套商铺、每个月能收5000元租金,加上工资,那你的房贷额度就能批到135万元左右。

房价走势变数增大

本轮针对信贷资金违规流入楼市的核查风暴,对于楼市走向,可能造成什么样的影响?

所谓“长期看人口,中期看土地,短期看金融”。

有业内人士认为,资金是维系楼市热度极重要的因素,此次银行核查“风暴”,预计会很大程度上影响到一些购房者的房款支付能力、抑制一部分购房需求。

“如果‘风暴’持续时间长,有能力买房的人大幅度减少,可能会影响到市场的成交量。而量和价通常是呼应的,成交量持续下滑,迟早会影响到房价。”