

# 严查违规资金流入楼市后 广州有楼盘按首付比例优先选房

原本服务于中小企业的经营贷,却成了部分购房者的暗度陈仓之计,更成为影响房价的重要助推因素。随着“房住不炒”的实招落地,严查违规资金流入楼市的行动,呈现出一定的震慑威力,不少购房者观望情绪加重,购房周期拉长。而为了尽快回款,部分开发商在销售现场表示,一次性付款的客户能优先选房,选房顺序将按照首付比例从多至少排列。

■新快报记者 何璐诗



■VCG 供图

## A “经营贷”买房一旦被查出 购房者难“保本”甚至影响个人信用

“一经发现查证,直接‘抽贷’”,广州一信贷经理向记者表示,过去对于这种情况,部分银行多少都存在“睁一只眼闭一只眼”的现象,但现在执行相关要求“相当认真”。

上月,广州银行业开始排查消费贷、经营贷违规流向楼市的情况,如被查到,借款人将被要求提前还款。3月16日,据人民银行广州分行和广东银保监局消息称,截至目前,辖内(不含深圳)银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个,排查个人经营性贷款5678亿元、个人消费贷款2165亿元,发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。其中广州地区银行机构自查发现,广州涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额1.47亿元、305户。

动真格的资金严查,为的就是防止经营贷“摇身”变房贷。经营贷流向楼市一般为两种场景,一种是名下无房,但是买房不按揭,改成经营贷;而另一种则是名下有房,去申请

经营贷再买房。目前市场上的首套房利率,各地的平均水平在4.6%—5.5%之间。经营贷普遍不超过4%,甚至在去年疫情期间,部分机构还针对小微企业推出了成本在2%以内的经营贷。因此,这个原本服务于中小企业的贷款产品,变成了助推楼市的利器。

地产经济学家邓浩志向记者表示,经营贷和房贷之间的利息、放款额度和放款时间都差距较大,令违规资金有生存空间。“目前广州首套房贷利率为5.2%,二套为5.6%,广东省部分地区更高至6.8%,利率接近经营贷的两倍。其次,不少房贷去年11月申请,到现在都未放款,而经营贷只要符合抵押条件,通常一两个月就放款,因而部分房客选择‘铤而走险’。”

多位业内人士指出,利用“经营贷”买房,风险很大。如果银行断贷,要求在较短时间内归还贷款,房子未必能及时出手,或保本出手。此外,还可能会影响到个人信用。而部分购房者麻木加杠杆,也会带乱市场节奏。

## B 小阳春热度有所下降 广州新房连续6周低于3000套

随着各地严查经营贷入楼市,这一轮小阳春热度也有所下降。2月起,广州新房周成交套数已连续6周低于3000套,也已连续6周无区过千套。网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,上周(3月8日—3月14日)广州一手楼网签成交2702套,上上周(3月1日—3月7日)则为2429套。

严查违规贷款前,广州2021年1月一手楼网签成交13721套,网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,1月25日—1月31日广州一手楼网签成交4258套,环比1月18日—1月24日的3112套增加1146套。

在广州大源按揭代理服务有限公司

司总经理郑大源看来,严查行动有一定的威慑力,令不少购房者观望情绪加重。尽管证明违规使用经营贷,需要借款人和贷款人资金流向确凿证据,操作上有一定的难度。但对于不是专业投资客的普通购房者来说,严查行动已令企图违规的贷款人非常担忧。”郑大源表示,这将打乱部分购房者的置业计划,预计对半年后的成交量影响较为显著。

广州世联研究院副院长崔登科向记者表示,目前广州市场还处在价格上调的窗口期,政策调控的预期是越来越强的。未来的一二手房市场短期来看价格还是会往上走,但是长期来看,成交量会先下行,然后价格会跟着下行。

## C 未来银行放款时间或更长 为快速回款,有楼盘按首付比例排队选房

在市场对严查违规贷款资金有所反应时,部分开发商也有所行动,向一次性付款的购房者开辟了“绿色通道”。记者近日走访发现“按首付比例优先选房”又卷土重来。多个项目的销售人员向记者表示,如果以全款买房,可获得优先选房权利。“一次性付款的先选,接着是七成首付的选房,再是五成首付的,这样排下去……”广州黄埔区一销售人员向客户介绍时如此表示。

崔登科指出,一次性付款说明是房企的流动性开始有点问题,一方面是“双集中”拿地(集中发布出让公告和集中组织出让活动)政策已在部分城市落地,另一方面,目前银行批贷款

延迟,无论是房企,还是二手市场的业主,都希望能尽快回款。“现在贷款的话,排队大约需排三个月,相信以后排的时间会更长。”

郑大源表示,“目前房贷放款周期约为半年,购房者最好提前半年选择好单位。此外,今年以来,‘首付80%须是自有资金’查得特别严。”据了解,按照目前的规则,购房首付的80%必须是自有资金,如果首付资金来源没有提前处理好,就很可能导致银行拒贷或者减少贷款成数。另外,提供的流水不得显示有“贷款,贷款受托支付,借款,借贷,中介机构转款,融资机构转款”等等字眼。

## D “严查资金”或会进一步强化 二手房是市场先行指标

多位业内人士指出,目前一些网红板块一二手房和贴牌学区房的炒作程度,是对“房住不炒”底线的挑战。只要楼市存在失控可能,调控马上就会加码,“严查资金”这记重拳,可能还会进一步强化。

邓浩志认为,下一步估计重点会在堵漏洞,重点监控违规资金过多地进入。

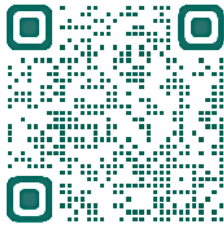
在崔登科看来,这次严查这个经营贷只是一个初步的收紧行动,目前广州楼市价格调整幅度还是比较大,后续政策的推进,预计会参照整个市场价格上行的速度。“我个人认为9月或会出现一系列政策。”

今年以来,除了一手市场,二手房市场从年初开始就有不少躁动。部分房源挂牌价虚高,更有业主“抱团”哄抬

二手挂牌价。二手房炒作的玩法,一方面是控盘现象比较严重,挂牌房源很少,造成一种买不到的错觉;另一方面,价格比较反常,营造“追高”气氛。

“严查资金”行动,除了对开发商,对中介也会严格规范,对市场预期正向引导。有中介从业员向记者表示,“一旦二手被限贷,买家会暂时搁置计划,卖家又不肯降价,成交量必然下跌。如果再有几个投资客被抽贷,被迫低价急售,价格可能就绷不住了。”

崔登科指出,“预计明年4月、5月,一二手房市场的整体成交量将会出现下行,接下来后年价格预计会往下走,而不是说政策出台之后半年,价格就会马上有反应。不过二手是先行指标,如果成交量下降,一定是二手房先下降,价格也是二手先往下走。”



一起了解广州楼市  
最新沿动态