

当心“钱房两失”



先息后本

指的是借款人在拿到贷款资金之后,定期支付贷款本金产生的利息,到期再归还本金。归还本金一般是到期一次性归还本金。

举例来说,A公司向B银行贷款100万元,贷款年利率是4.8%,按月支付利息,到期一次性归还本金,贷款期限是一年。则A公司一年需要支付的总利息费用是100万×4.8%=4.8万元,平均分摊到每个月的利息费用是0.4万元。A公司的还款情况为:每个月定期支付0.4万元利息,贷款一年到期后,再一次性归还100万元的本金。

■廖木兴/图

2 凑够首付就能“代购买房”

走访中,新快报记者发现,尽管有中介表示已经看到相关整治信息,但目前业务依旧可以正常办理。

张利向记者表示,近期前来咨询和办理“转贷业务”的客户不在少数。“特别是深圳地区,听说现在那边排队都排不上,做房贷转经营贷的人太多了,那边很多银行已经叫停,申请正常经营贷都需要实地考察。”见记者还在犹豫,张利进一步劝说记者,如果有打算的话要抓紧落实,“估计广州也快了。”

这样的中介乱象并非个案,在走访中,记者稍稍面露难色表示资金有一定困难,就有中介立马向记者提出了可以“代购买房”,其背后同样是利用经营贷与房贷之利息差牟利。

“可以(帮忙垫资买房),你只需要凑够三成首付就可以了。”中介李强(化名)对新快报记者表示,中介公司可以垫付剩下的房款,待全款将房屋买入,中介再协助购房者申请一笔银行经营贷资金,还清垫资,然后再由购房者向银行按月还款,“不过这个操作和房贷转经营贷不同,最多只能申请到4%左右的利率,因为从二月开始,广州这边不少银行都开始(严查),不是真实经营根本申请不到3.4%以下的利率。”

还有贷款中介向记者表示,目前已有合作银行暂停了此类办理,若通过经营贷“代购买房”的路子行不通,也可以操作消费贷、企业贷款的方式。

拍案说法

被查出违规使用贷款或“钱房两失”

今年3月1日,广州市中级人民法院的一份判决引起了市场的高度关注。由于借款人的经营贷被监管部门查出实际为房贷,银行将借款人告上法庭,要求借款人立即偿还本金180万元及罚息,否则将会拍卖房产还债。

“在当事人不履行债务时,某银行对当事人提供的抵押房产折价或拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权;某公司对当事人的全部债务承担连带责任。”广州市中级人民法院的判决显示。

“资金成本还不是最大的问题,最大的风险其实在于购房者的信用风险。”上述国有行的信贷客户经理告诉记者,中介宣称的可以提供办理各项证件、材料的服务,其实是通过伪造流水、包装空壳公司的手段,获得申请经营贷的资格,这涉嫌骗取银行贷款,消费者甚至可能会被追究法律责任,最后很可能面临“钱房两失”的境地。

广东合邦律师事务所律师肖锦阳对新快报记

者表示,经营贷与住房贷款在贷款条件、利息、资金用途、期限、还款方式等方面都有很大不同。消费者在合同签署时应当重点关注利率、费用、权利义务、风险提示等重要内容,谨慎对待签字、授权环节;若不法中介使用伪造流水、包装空壳公司等手段帮助购房者申请虚假贷款资格,购房者个人还将涉嫌骗取银行贷款,甚至可能会被追究相关法律责任。“至于中介方面,贷款中介与购房者合谋,以欺骗手段取得银行或者其他金融机构贷款,如制作虚假申报材料,或虚构贷款目的(消费贷、经营贷伪装成房贷等),或虚增个人信用、企业业绩等方式,构成骗取贷款罪。”肖锦阳称。

“经营本就是一个长周期的事情,存在一定的风险性,后期被查出来时中介已经拿钱走人了,贷款人会面临被抽贷,还要偿还银行本息影响征信,风险都是客户自己承担。”上述国有行的信贷客户经理向记者强调。

监管

行动

开展不法贷款中介专项治理排查

4月4日,因个人经营贷款用途审查不严、贷款资金被挪用,民生银行深圳分行收到了中国银保监会深圳监管局50万元的罚单,相关责任人被警告。

目前,正是监管机构严查经营贷违规行为的时期。

3月15日起,银保监会部署开展为期六个月的违法贷款中介专项治理行动,要求各银行业金融机构主动开展自查,及时主动挖掘并报告不法贷款中介线索,鼓励各银行业金融机构建立贷款中介黑名单制度,对诱导、帮助借款人违规申请贷款的中介,纳入合作黑名单,并就违规将经营用途信贷资金挪用于购房的法律后果和不利影响进行提示。

《通知》中还通报了一起涉及金额超20亿元的经营贷案件:丁某某与其关联人(下称“丁某某等人”)通过注册空壳公司并转让等方式,帮助他人套取经营贷,提供包括经营贷资质包装、提供受托支付通道、提供短期垫资服务、团伙成员申请贷款形成资金池等。例如,丁某某等人共注册了87家公司,其中56家公司注册2-16个月,就变更股东信息。变更后的股东利用其企业主身份向银行申请经营贷,2018年以来借款达2.2亿元。此外,丁某某等人还提供基于购置房屋和其他资金需求的多种违法中介服务,涉及银行信贷业务超过20亿元。

《通知》提出,对于查实的违法违规问题,要依法予以行政处罚,坚持以罚促改。机构违法违规行为被查实,但在前期自查中未主动报告的,要对机构及相关责任人员依法从重处罚。

“房贷违规转经营贷”一直备受监管部门关注。2022年12月,银保监会发布了《关于警惕不法贷款中介诱导消费者违规转贷的风险提示》,其中提到,将房贷置换为经营贷的操作隐藏着违约违法隐患、高额收费陷阱、影响个人征信、资金链断裂、侵害信息安全等风险。银保监会还强调,消费者选择“贷款中介”的“转贷”服务,需要将身份信息、账户信息、家庭成员信息、财产信息等重要信息提供给中介。部分中介获取消费者个人信息后,为牟取非法利益可能会泄露、出售相关信息,侵害消费者信息安全。

紧随银保监会之后,天津、河北、陕西、辽宁、广西等多地银保监局也纷纷发布风险警示,提醒广大消费者一定要认清违规转贷背后隐藏的巨大风险,防范合法权益受到侵害。

【业内声音】

开展整治刻不容缓

有分析认为,近期房贷业务的提前还贷潮是刺激“转贷热”的重要背景,一些不法中介的相关宣传话术精准切入房贷申请人需求,供需双方均存在一定的市场。此外,中介行为隐蔽又非持牌,在实施推波助澜的手段过后并没有受到严重惩罚,助长了其嚣张气焰,贷款中介乱象并非个案,深入开展整治工作已刻不容缓。

对于如何防止“转贷降息”违规行为的发生,易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮建议,监管层面应通过跨部门联动或采取专项行动举措,就近年来中介违规助推贷款乱象的举动开展重点清理与打击,对违规中介实施严厉惩罚以震慑市场,对于银行来说则要加大申请资料的审核力度,对于消费者,需要明确经营贷的申请资质及资金用途,切莫对“以贷转贷”抱有侥幸心理。

“当前金融风险管控力度持续增大,具有强烈的信号意义,势必为后续房地产金融市场的规范创造更好的条件。”易居研究院研究总监严跃进表示,此次银保监会的政策内容主要针对三类主体,包括银行机构、贷款中介机构、购房者。规范和引导上述主体,有助于防范各类灰色金融业务出现,确保房贷业务合法、合规、合理。