

新民楼市

本报专刊部主编 2016年10月20日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:陈嘉辰 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

金融监管深入上海楼市交易端

假离婚、违规贷一个都逃不了

本版撰文 / 记者 金雷

这几天,李迪(化名)和丈夫——现在准确来说是前夫,焦急等待着房地产交易中心的消息。他们希望在房贷政策进一步收紧之前办完卖房流程,下家办出产证,他们才能签署买房合同、走完网签流程,进入银行贷款程序。

10月12日,央行召集5家国有大银行和12家股份制商业银行相关负责人开会,讨论当前房地产信贷形势。上海银监局同时召开会议提示房地产信贷风险,主要内容为房地产融资规范。

就在同一天,李迪和丈夫刚刚为了买房办完离婚手续……



上海银监局要求加大对有意规避限购、限贷等行为的管控。图/IC

房产的增值生成利润,之前“首付贷”市场需求持续旺盛。一位中介告诉记者,提供“首付贷”有两种类型,一种是有小额贷款等金融牌照的中介直接提供金融消费服务;另一种是中介牵线,后续的资金贷款由金融机构完成。这类金融机构大多为互联网金融平台,比起银行5到6个点,“首付贷”的利率要高很多,8到10个点甚至更高。根据不完全统计,2016年1月至8月,涉及房地产贷款的平台约有200多家。

日前,国务院办公厅公布了《互联网金融风险专项整治工作实施方案》,专门针对房地产金融提出要求:房地产开发企业、中介机构和互联网金融从业机构等未取得相关金融资质,不得利用P2P网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务;取得相关金融资质的,不得违规开展房地产金融相关业务。《实施方案》同时要求规范互联网“众筹买房”等行为,严禁各类机构开展“首付贷”性质的业务。

打听下来,李迪觉得还有希望的办法是“合力贷”,或者请贷款申请人的父母提供剩余贷款额度的存款存入放贷银行,又或者把贷款人名下的房子抵押给银行。但是房产中介告诉李迪,国有银行不接这类业务,仅有少数股份制银行这样操作。“实施细则出台,这些业务统统要叫停。”一位银行业人士肯定地向记者表示。

“过去,这类融资也被视为违规,但总有人绕道而行,这一次是要求有实施细则,堵住监管上的技术短板,”中原地产分析师卢文曦认为,央行和上海银监局会议传达的意见是监管要对市场起到警示作用,“有了细则,包括处罚的细则,对市场会有警示作用,规避可能转嫁到金融系统中的风险。”

楼市山雨欲来,李迪坦言已经做好心理准备,“如果申请不到足额的贷款,我们就暂时放弃购房计划。”

融风险爆发。在12日的会议上,上海银监局要求辖内银行机构认真贯彻落实“沪六条”,要对有意规避限购、限贷等相关规定的行为,强化监管措施,加大管控力度。其中涉及到,银行机构可能会采取相关手段,对购房者在购房时利用假结婚、假离婚等不诚信行为规避购房进行一定限制。听闻消息,刚刚办完离婚手续的李迪心绪不宁,置换房计划已经面临两大风险:房贷比例可能提高,贷款资格要重新审核。这意味着,原来小夫妻准备好的首付款和贷款额度都可能没法操作。房子还在梦里……“会不会,这婚白离了?”李迪说。

记者从沪上相关银行了解到,对于房贷申请人婚姻状况的摸底工作已经展开。“比如,新受理的贷款和尚未征信查询的贷款,要求还款来源以借款人的收

入为主,即收入2倍覆盖还款额,特殊原因需要增加前夫或前妻的担保,视情况一案一议,”一位浦发银行信贷部门的负责人表示,“我们对借款人收入的认定变得更加严格。”此外,民生银行也已在内部传达,严查离婚不到6个月的房贷申请人,离婚前若不符合贷款申请资格,即便离婚,也对其直接停贷。

央行统计数据显示,今年1月至6月,全国房贷新增2.36万亿元,同比多增1.25万亿元。上半年,建行、农行、招行等10家上市银行的房贷余额总额达到8万亿元,新增房贷达1.13万亿元,约占同期新增贷款的42%。房贷,成为银行贷款增长的重要驱动因素。“会有一系列细则来控制房贷业务规模,”上述浦发银行员工透露,“根据中央传达的文件精神,上海的银行会商定具体的执行标

准后实施。”

李迪和丈夫原本打算为置换的房子申请600万元贷款,在加强资金监管的气候下,他们的计划面临调整。“之前,离婚后的一方申请贷款,另一方仍可以申请成为共同还贷人。现在,银行不再放行,丈夫只能一个人还贷,这样流水拉出来肯定不够贷全额的。”李迪焦虑地说。



堵死违规贷

对于李迪来说,“首付贷”也完全没了可能。

因为可以让不符合购房条件的人利用杠杆购房,还可以利用



“严打”假离婚

李迪和丈夫结婚不到一年,夫妻名下共有一套新房,李迪丈夫此前打算置换掉婚前购入的一套房龄较长的房子。计算了二套房首付和利率之后,两人决定先离婚,丈夫再以首套房认定购房。

国庆前后,多地密集出台楼市调控政策,核心内容为限购限贷,北京将非普通住宅首套房首付提高到40%。10月8日,上海出台“沪六条”,明确对交易端资金来源加强监管,业内专家解读为压缩市场资金的流动性,防范金

数据说

市场降温明显 “银十”成色不足

随着各地调控政策的陆续落地,10月份的房地产市场出现了不少变化。

根据中原地产的统计显示,截至10月16日,全国主要54个城市合计签约商品房住宅130944套,较9月份同期137483套的签约量小幅下滑,结束了此前连续增长的态势。中原地产首席分析师张大伟分析称,由于网签的滞后效应,实际成交还未完全反应当下楼市的真实数据,“如果剔除政策末班车的影响,市场在最近一周的下调幅度应在35%左右。”

在22个出台调控措施的城市中,部分二线城市市场降温明显。据悉,二线城市成交量已经连续两周低于4万套,这也是春节后首次出现这一情况。同时,上周3.36万套的成交量更是较节前出现了腰斩。三线城市受益于二线城市的溢出效应,出现了短期的成交上行,但因为统计城市数据少,所以整体看市场上涨幅度有限。值得注意的是,一线城市中,北京、上海的成交量较上月同期分别下调了42%和16%,深圳与广州的签约上涨了50%以上。另外受政策末班车影响,杭州、青

岛、昆明、南宁、石家庄、南昌等城市的签约也出现了上涨,而苏州、济南、长沙等城市出现了环比下调。“网签数据不能反映当下受到调控的市场情况。从实际签约情况看,受到新政影响的22个城市,成交量出现了明显下调,实际跌幅达到30%-40%左右。”张大伟指出。

交通银行10月13日发布的第37期《交银中国财富景气指数报告》也显示,中国小康家庭不动产投资热情减弱,其中,拥有多套住房的小康家庭未来入市意愿下降最为明显。

“市场的预期降下来,交易节奏就慢下来,诚意卖房的客户都是按市场价挂牌。”中原地产分析师卢文曦分析,“改善、投资类的需求在降低,事实上,市场上买卖双方转变很快,如果一套房不再像之前那样多人追捧,很可能就达不成交易。”

卢文曦同时表示,考虑到政策效应需要逐步释放的事实,短期内调控政策不会再有调整,但不排除那些调控力度较弱的城市根据政策落地后的市场观察和评估,参照北京、上海,进一步加码限贷限购。