去年下半年,央行等七部门出台新规,禁止房产中介提供"首付贷"。本轮房产调控,禁止"首付贷"的监管态度也被重申。然而,《证券日报》记者近日调查发现,在北京地区,仍有房产中介违规协助提供首付贷。为了掩人耳目,还引入了合作的担保公司,并假借"信用贷"、"消费贷"之名继续活跃在二手房交易市场。

同时,在环北京的河北地区,"首付10%、开发商垫资"等违规促销方式再次" 光明正大"的回归大家的视线。

首付贷再现 房产中介卷入其中

近日,《证券日报》记者以购房者身份,暗访调查了北京地区不同地段的多家房产中介,发现了不少违规现象。

记者佯装购房人,并向房产中介询问,"我看中的房子,首付还差一些,能否提供垫资或者首付贷服务?"

面对记者的问题,一家房产中介的工作人员表示:"没问题,可以提供,但还需要了解一下具体情况再看怎样操作。"

在本报记者表示名下没有房产,大概需要垫资100万元左右时,上述工作人员表示: "名下没有房产的话就需要做信用贷款了,我们和多家银行都有合作,您的情况可以考虑分别和四家银行申请四笔信用贷,每笔不超过30万元就可以。贷款时限最长五年,利息在5.5%左右,除此之外,每笔贷款还需缴纳5000元手续费。手续费是交给我们合作的担保公司的手续费。"

本报记者随后询问,贷款人的工资流水、社保等材料是否需要提供,以及这样操作是否有风险时,这位工作人员表示:"不用提供,只要您征信良好就可以。需要注意的是,这几笔信用贷款需要同时申请。"

房产中介的工作人员还提醒本报记者:"如果银行询问您的资金用途,不要提买房、付首付。同时贷款到账后需要先取现,存到其他银行卡再用来购房,这样银行查不到您的贷款用途。"工作人员还补充道:"其实银行工作人员也知道贷款用途是购房,毕竟从我们中介走手续的贷款人都是买房的,只要您不自己挑明,就没有问题。"

在另一家房产中介,面对相同的问题,工作人员也给了类似的回答。与询问第一家房产中介不同的是,本报记者向中介人员表示名下有房产,购房首付还有50万元-100万元的缺口。

中介人员告诉《证券日报》记者, "名下有房产,直接做'房抵贷'就可以,很多家银行都能做,利息一般在5%-5.5%之间,贷款年限最长25年,根据贷款金额和年限不同收取不同的手续费,费用在5000元到20000元不等。不过,如果贷款金额超过100万元,利息就要超过6%了,做抵押贷款可能还不如做信用贷划算。贷款人可以根据自己的情况选择不同的贷款方式。"

在《证券日报》记者暗访过程中,遇到在路边发放传单的其他房产中介。当本报记者表示,"房贷放款太慢,又有不少银行利率上浮,近期不考虑买房"时,一位经纪人告诉本报记者:"如果您的顾虑只是放贷周期太长,那建议您先看房,定好房子,其他一切问题都由我们想办法。"

上述经纪人还表示: "如果您的还款能力不错,可以考虑全款购买,凑不够的钱我们来申请其他贷款,利息在5.5%左右。"

不过,当记者继续追问具体怎样操作时,该经纪人坚持表示,等定好房子再细说流程。

某股份制银行的工作人员告诉《证券日报》记者,虽然有规定这类信用贷、房抵贷的钱只能用来经营和消费,不能用于购房,但因为监管难度大,银行也很难确定贷款人的贷款用途。

一家房产中介的店长也告诉本报记者,银行对于贷款的审核通常大多"睁一只眼闭一只眼",毕竟贷款人有房产作为兜底的资产,风险并不算大。

部分开发商直接"垫资" 首付仅需10%

与上述各房产中介"偷摸"提供"首付贷"类似,北京周边一些地区的新盘"垫资"则显得有些"光明正大"。

在河北廊坊某新开盘的公寓楼,开发商把"首付仅需10%,活动倒计时"直接打上了广告语。

《证券日报》记者以购房者身份咨询了该公寓的售楼处,销售人员解释道,"按照规定,商住两用最低是需要50%的首付款的,但是我们新开盘搞活动,只需10%的首付款,剩下的40%由开发商垫资。还款周期为两年,没有任何利息和手续费。"

据了解,这种促销主要的操作模式是购房者首付10%,由开发商垫付另外的首付余款,以此达到银行的首付规定来办理银行的按揭。

在廊坊地区另一处新开盘的商住两用楼盘,销售也对本报记者表示,第一年首付仅需20%,另外30%首付明年交还给开发商,没有利息和手续费。

而在另一处开盘不久的商铺,销售人员则主推:"首付30%,可以只像开发商借款,一年内不收取任何利息和手续费。"

在调查过程中,《证券日报》记者发现,在北京周边,多个近期开盘的住宅、公

寓以及商铺都以"环北京经济圈,高铁30分钟到北京,低首付"作为广告语。一般首付多在10%-30%不等,"无息、无手续费"的期限一般为1年-2年。

事情上,几年前,燕郊地区也曾出现过10%的促销首付,因涉嫌违规而被监管部门叫停。这种垫首付的促销方式,被法律人士认为是打了政策的擦边球,是开发商为促成销售,拿购房者的订单套现商业银行的按揭贷款,作为期房开发的滚动甚至启动资金,风险极大。

更多内容请关注专业金融服务平台——卡宝宝网(http://www.cardbaobao.com)卡宝宝网同时为您提供更多银行信用卡优惠信息、信用卡指南、信用卡攻略,让您更好地使用信用卡。