

二押贷款引关注风险不容小觑需要加以警惕

据小编了解，日前，招商银行上海分行的一则贷款广告再次引发了市场对于银行“二押”贷款的关注。该则贷款广告显示，“招商银行个人房产抵押贷款，贷款年限长，利率低，申请方便，最重要可以二押，即使目前房子还在按揭，也可以贷出升值的部分”。

所谓房产“二押”贷款，是指对未还清贷款的房产进行二次抵押再贷款。招行上海分行表示，该行严格控制有房就贷产品用途，贷款资金仅可作为生意经营、消费使用，不可用于房产资金垫付。上海市目前允许房地产设定多个抵押权人，银行会通过多种手段，严格限制房产价值及综合抵押率。

关于对贷款资金用途如何监测的问题，招行客服人员表示，银行可能会采用以额度代替现金的方式进行放款。

北京商报记者调查发现，目前，银行对于房地产“二押”贷款比较谨慎，一些银行客服人员表示，虽然银行有这项业务，但是具体情况还得看贷款部门的审批。

事实上，即使银行不直接出面，融资担保类的中介公司对于这项业务一直表现得很积极。一家担保公司工作人员介绍，如果是按揭买的房子，还款满一年以上的可以做“二押”贷款；如果全款买的房子，已经做过抵押贷款，想要再做一年以上的抵押贷款，需要把尾款还清，重新操作。不过，该工作人员表示，尾款可以由公司垫付。据该客服人员介绍，其所在公司目前和北京20多家银行均有合作。

该担保公司人士介绍，银行也会核查资金的用途，所贷资金不能用于买房。多位银行工作人员也表示，不论房产以何种方式抵押，这种抵押贷款只能用于个人消费或经营，绝不能用于炒房、炒股。贷款人在申请贷款时，都要填写贷款用途，还要提交能证明用途的合同、发票等材料。

实际上，银监会也有规定，发放的消费贷款如果超过30万元，不能直接打到贷款人的账户，需采取受托支付形式，打到用途有关的账户。如：申请装修的贷款，直接打到装修公司的账户。

即便如此，银行房产“二押”贷款存在的风险不容小觑，一方面，银行对于资金的真正用途不能完全监测到，存在客户伪造资金用途的情况；另一方面，如果借款人无力还款，两家借款银行之间也存在抵押物如何分配的问题。

一位股份制银行人士表示，对于“二押”贷款肯定是“二押”银行面临的风险较大。他向北京商报记者举了一个例子以说明问题，假设贷款客户把一套价值300万元

的房产抵押给银行，已经贷出200万元；客户还需要100万元，可以把100万元余值“二押”给银行。而当客户出现坏账时，客户须先还清“一押”的银行欠款200万元，并且房屋拍卖的价格低于市场价格，拍卖得到250万元，刨除“一押”贷款行的200万元，只剩下50万元，并且客户还需要支付银行贷款的罚息以及拍卖费用、律师费用等，如此一来，“二押”贷款行所能收回的资金就非常少了。

对于房屋“二押”贷款面临的风险，中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军表示，这种通过资产的增值部分再来进行抵押或者是质押，获得第二轮抵押的信贷，客户的贷款会增加，而当抵押物的市值出现波动时，就会影响到抵押物的安全性。而如果有大部分银行都用类似的办法来拓展市场，整个社会的信贷规模和风险可能都会因此而上升，有些类似美国在次贷危机之前在房地产市场上的做法，需要加以警惕。