

银行推房产二次抵押专家称：警惕风险

据小编了解，当下，多地房价正经历着一轮明显上涨，很多都想投资房地产的人四处找钱“炒房”，部分人甚至还打起了银行“房抵贷”业务的主意，想借此筹集首付的资金。

所谓的“房抵贷”，是指借款人以自己或关系人的房产做抵押，向银行申请一次性或循环使用的消费或者是经营用途的人民币贷款。只不过，有些银行只接受结清按揭贷款的房产，有些银行可以接受未结清贷款的房产，这就是所谓的“二押”，银行普遍只接受在本行首次抵押的房产进行“二次抵押”新增贷款。有些银行只接受有房产证的现房，也有银行可接受本行合作按揭项目的期房做抵押，但贷款额度在房产证下来前会有限制。

不过，最近，有银行的贷款广告称“个人房产可以二次抵押，即使目前房子还在按揭，也可以贷出升值的部分。”那么，有房就能贷款到底是怎样的一种操作？是否存在违规问题呢？

记者注意到，招行上海分行推出的“有房就贷”产品，内容相当有吸引力：只要客户在上海地区有房，无论是贷款已结清还是仍在贷款中，都有适合的贷款产品可以申请。

不难看出，该产品主要就是针对上班族与小微业主，抵押额最高2000万，贷款月供计算期最长可以到20年，可根据客户的实际情况定制还款计划。那么没有还完贷款的房子究竟还能贷出多少钱呢？一位业内人士为我们算了一笔账：比如说在5年前，客户贷款200万买一处价值400万的房产，到现在为止，此处房产已经升值，升值到了多少钱呢？1000万了，而客户还有150万贷款余额没还完，那么他现在又急需用钱怎么办呢？在这个时候，他就可以用这个房产再次向银行申请抵押贷款了，理论上可以新贷出的额度应该是房产现在估值的大概八成左右减去没结清的贷款。

一般来说估值相当于市价的七成，所以新增加的额度大约是560万减去150万，差不多是410万元左右。但是当然，最终银行审批的额度还与申请人的收入是有关系，一般来说要求月收入要大于月还款额的2倍。

看到招行的这则“有房就贷”的广告，不少人甚至打起了银行“房抵贷”业务的主意，想借此筹集首付资金。不过，多家银行人士表示，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，都要求填写贷款用途，还要提交能证明用途的合同、发票等材料。

银监会还规定，发放的消费贷款如果金额超过30万元，那就不能直接打到贷款人的

账户，而是采取受托支付形式，打到用途有关的账户

。比如，申请装修的贷款，直接打到装修公司的账户；申请旅游的直接进入旅行社账户。”

楼市的火爆也让一些中介看到了“商机”，一家贷款中介机构就对记者明确表示说，没有还完贷款的房产的确可以进行，只要有房产证就行。关于手续，只要“产权证，结婚的话提供你们夫妻双方的东西”。而抵押的钱随便干啥，基本上如果要是走银行的话，就是装修贷，打不到个人账户，装修贷利息低，打到装修公司的账户上，装修公司给转。

据了解，招行在吉林、北京等地区并未推出“有房就能贷款”业务。记者注意到，2014年，为了防止贷款资金进入投资领域，北京银监局专门发文要求，个人消费贷款原则上发放金额不超过100万元、期限为10年以内。

这意味着，向北京地区的银行申请个人消费贷款，不论你的抵押房产估值多少，也不论你的个人收入多少，最多也就只能贷款100万元。在中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军看来，招行上海分行此种做法存在较高风险。

通过资产的增值部分再来进行抵押或者是质押，获得第二轮质押的信贷，客户的贷款会增加，风险就是你的质押品，比如说房子，它未来的市场价值出现比较大的波动的时候，就会影响到质押品的安全性，这对银行来讲也是要必须考虑的。

当大部分的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，这个有点类似美国在次贷危机之前在房地产市场上相似的一些做法，值得我们加以警惕。