

## 追蹤 經營貸入樓市

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)今年以來,全國重點城市樓市延續去年疫情期間的搶樓潮,炒樓者在此背景下又蠢蠢欲動。「想買房總有人會幫你搞錢」、「為了炒樓十八般武藝都用上了」,有市場人士向香港文匯報記者道出當下炒樓的狂熱。好在監管部門重拳出擊,近日包括北京、上海、深圳、廣州等在內地監管陸續發布轄內銀行信貸資金違規流入樓市的調查情況,其中上海通報查出有3.39億元(人民幣,下同)資金違規流入樓市,包括經營貸、消費貸等。有地產分析師表示,今後樓市調控是繃緊弦的「滴水不漏」,尤其會用金融手段來嚴查炒房,料今後銀行後續嚴查貸款需求將成為一項基本工作。

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)今年以來,全國重點城市樓市延續去年疫情期間的搶樓潮,炒樓者在此背景下又蠢蠢欲動。「想買房總有人會幫你搞錢」、「為了炒樓十八般武藝都用上了」,有市場人士向香港文匯報記者道出當下炒樓的狂熱。好在監管部門重拳出擊,近日包括北京、上海、深圳、廣州等在內地監管陸續發布轄內銀行信貸資金違規流入樓市的調查情況,其中上海通報查出有3.39億元(人民幣,下同)資金違規流入樓市,包括經營貸、消費貸等。有地產分析師表示,今後樓市調控是繃緊弦的「滴水不漏」,尤其會用金融手段來嚴查炒房,料今後銀行後續嚴查貸款需求將成為一項基本工作。

# 購房無首付 中介教騙貸

## 上海查處3.39億資金違法流入樓市

### 限購「緊箍咒」不敵千萬貸款

一名在上海有意購房的人士表示,儘管現在有限購這項「緊箍咒」,但如果真想買房,總有人可以幫忙「搞錢」。該名人士上海戶籍,單身,第一套房子貸款購買,現在想換一套更大一點的房子。

按照目前上海實行的限購政策,單身有房有貸人士如果進行置換房屋,首付要按購買第二套房標準來算。第一套房首付為全房款的30%,但第二套房首付則高達全房款的50%至70%不等。

該名人士說:「目前有換房打算,但首付需要六成,手頭有點緊張。問過一些地產中介,他們說可以先幫我墊資,最高墊付70%,然後讓我全款買房。之後用房去抵押辦理經營貸,和正規銀行簽約,且不用我有營業執照,可辦成最長20年的等額本息的經營貸,利率從4.35%至4.85%,比住宅商業貸還要低點。」

據悉,除了中介的這套「神操作」,目前很多貸款機構,甚至房地產商本身都會有類似操作推薦給購房意願強烈但又缺少資金的人。一名貸款從業者表示,目前多家銀行的抵押經營貸利率確實是比正常房貸按揭的利息低,因此在買房者遇到首付比例過高、房貸批不下的情況,甚至不願意支付高利息的情況,都會想辦法去「搞」經營貸的錢。「經營貸而且可以抵押多套房產,抵押率70%左右(即若房價1,000萬元,抵押可放款700萬元),最高可以貸款幾百萬至1,000萬元,有人上千萬元的豪宅也是通過這樣貸款買下來的。」

### 中介:消費貸門檻低可「湊錢」

除了經營貸以外,消費貸亦是一種來湊錢買房的方法。香港文匯報記者以購房者身份

詢問過一些中介、開發商。除了上述經營貸的操作,亦有中介表示,「湊錢的方法很多的,現在很多消費貸門檻很低,貸個幾十萬甚至100萬也可以。」還有開發商稱,「首付我們可以墊付幾個月,在此之間需要你自己想辦法湊錢,可以使出十八般武藝多想辦法去貸款嘛,如果是銀行優質客戶,消費貸可以考慮一的。」

### 有房企違規向購房者提供首付資金

據上海銀保監局消息,自3月1日開始,上海銀保監局選取轄內16家銀行開展了經營貸、消費貸違規流入房市專項稽核調查。截至4月7日,監管稽核調查已發現123筆、3.39億元經營貸和消費貸涉嫌被挪用於房地產市場,同時還發現部分銀行首套房認定不準確、數據填報不規範以及外部「助貸」機構違規問題突出等情況。

通過此次稽核調查發現,違規情況要包括個人、企業的經營貸違規用於支付購房款,消費貸款亦有用於本行住房貸款首付款現象。另外,部分空殼公司集中作為受託支付交易對手,接收多筆個人經營貸款,部分貸款資金涉嫌回流至借款人並用於購房。甚至還有房企參與其中,違規向購房客戶提供首付資金;小額貸款公司貸款用於購房認籌。

### 專家:政策應繃緊弦「滴水不漏」

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示,目前部分市場交易火爆,後疫情時代下購房需求更複雜、購房規模更大,要警惕這種情況的出現。因此政策調控不再滿足敷衍式的「打補丁」,而是繃緊弦的「滴水不漏」,時刻嚴守嚴防嚴控嚴打。另外,近期銀保監會等部門首次系統對經營貸進行管控的政策,亦體現了房地產市場從緊從嚴的導向。

## 專家:須嚴查空殼公司經營貸

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)在經營貸流入樓市的違規操作裏,空殼公司成為操作鏈條上關鍵的一環,投機者為了想方設法搞經營貸,甚至還做起了空殼公司的買賣。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示,空殼公司確實存在騙貸現象,但從管控趨勢來看,這類公司必將面臨嚴查。

### 轉讓空殼公司 一個1萬元

「最近很奇怪,總在一些購房群裏看到,有人在問要不要開公司買房」,近期想買房的管先生說,最初看到這些信息,怎麼都不能將買房和開公司聯繫起來,後來經人「點撥」才知,空殼公司可以辦理經營貸,此外還能繳納住房公積金,增加購房名額,有個人註冊空殼公司就是為了後續買房作準備。

管先生還表示,「那些人花樣玩得很多,有些空殼公司稱可以幫忙辦理貸款,有些則表示可以轉讓空殼公司,要價通常1萬元一個(空殼公司)。」

監管部門也注意到利用空殼公司鑽樓市漏洞的現象。3月26日,銀保監會等發布《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》,其中就提及到了空殼公司,明確「銀

行業金融機構不得向無實際經營的空殼企業發放經營用途貸款」。

嚴躍進表示,此次政策明確了空殼公司的概念,即無實際經營的小微企業。從實際過程看,空殼公司確實存在騙貸且違規把資金投向房地產的嫌疑。類似空殼公司後續將面臨較大的審查,嚴管空殼公司註冊行為很關鍵。

### 貸款從業者:審核不嚴或因放低門檻

一名貸款從業者表示,此前不少銀行對作為貸款主體的公司,的確不會作嚴格審核,對於空殼公司和實際運營的公司,僅在貸款的額度和利率方面有些差別。「給空殼公司放款可能是審核不嚴,也可能是為了完成任務臨時放低門檻。」

嚴躍進表示,從此次銀保監會管控經營貸的政策來看,明確銀行業金融機構對經營用途貸款需求進行穿透式、實質性審核。

他說:「這裏提及了『實質性審核』的內容,實際上也說明過去部分審查工作是被架空的。尤其是過去商業銀行過多強調抵押的工作,對於一些抵押充足的貸款,沒有去做實質性審查,自然造成了很多資金違規使用的情況。」

### 資金違規入樓市常見手段

#### 中介幫助辦理經營貸:

中介墊資70%幫購房者全款購房,產證下來後以房作抵押申請經營貸。經營貸利率通常低於住房商業貸,最長可貸20年,貸款下發後償還墊資方

#### 購房者個人消費貸購房:

部分銀行對優質客戶開放大額消費貸,部分額度可達100萬元,有人將其用於購房首付

#### 空殼公司騙貸放款:

空殼公司以企業作為貸款主體去銀行申請貸款,獲批的貸款或用於自己購房;亦有公司將此貸款再放款給其他個人作購房資金

整理:香港文匯報記者 孔雯瓊



●上海近日查出有3.39億元人民幣資金違規流入樓市。圖為早前上海一樓盤的售樓處。

資料圖片

## 「炒樓貸」將擠佔實體經濟信貸資源

香港文匯報訊 據中新社報道,近期,中國部分熱點城市出現了經營性貸款流入房地產市場的問題,中國央行金融市場司司長鄒瀾12日在京出席一場發布會時稱,上述問題若不能及時得到遏制,不僅會影響房地產調控政策的實施效果,而且會擠佔支持實體經濟特別是小微企業發展的信貸資源。

鄒瀾表示,深圳、廣州、上海、北京等地方的金融監管部門此前已經要求銀行對經營性貸款流入房地產市場的問題進行自查,個別城市還在一定範圍組織了監管檢查,初步已經摸清了典型案例的典型做法和關鍵的違法環節。

中國官方在3月26日已發布《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》(下稱《通知》)。

### 各地要暢通投訴舉報路徑

鄒瀾稱,該《通知》從加強信貸管理、銀行內部管理、中介機構管理等方面提出了進一步的明確要求,根據該文件,有關地方正在組織、準備進行監管核查。《通知》還特別提出各地要暢通違規問題投訴舉報路徑,聯合排查違規線索。「我們認為這種調查是非常必要的,我們也會持續地跟蹤和關注相關調查的進展和最後的處理情況。」

鄒瀾強調,在解決上述問題的過程中,希望商業銀行不要為此影響到對小微企業的金融服務質量。對於經過必要的、正常的核查程序,確實是因為違法違規活動和銀行工作人員無法立即識別的問題,應該也是在銀行的基層員工和基層層的盡職負責範圍之內。對於發現的因為作偽騙取貸款的,需要依法依合同追回貸款。

「當然涉及到購房人由於是受不法機構和人員的蠱惑、欺騙,通過作假的行為獲得了貸款被銀行追回造成損失的,我想是可以向相關部門、法院主張自己的權利。」鄒瀾說。

## 住建部:大力發展保障性租賃住房

香港文匯報訊 據新華社報道,中國住房和城鄉建設部要求,大力發展保障性租賃住房,盡最大努力幫助新市民、青年人特別是從事基本公共服務人員等群體緩解住房困難。

記者昨日從住房和城鄉建設部獲悉,近日該部門召開保障性租賃住房工作座談會。住房和城鄉建設部副部長倪虹說,發展保障性租賃住房是黨中央、國務院作出的重大決策部署,各地要充分認識發展保障性租賃住房的重要意義,堅持以人民為中心的發展思想,增強工作的積極性、主動性。

北京、上海、廣州、深圳、福州、南寧等6個城市政府及住房城鄉建設部門負責人參加了座談會。倪虹強調,城市人民政府要把發展保

障性租賃住房,解決新市民、青年人住房問題列入重要議事日程。

### 堅持小户型低租金

「人口流入多、房價較高的城市,要科學確定『十四五』保障性租賃住房建設目標和政策,落實年度建設計劃,由政府給予土地、財稅、金融等政策支持,引導多主體投資、多渠道供給。」他指出,要積極利用集體建設用地、企事業單位自有閒置土地、產業園區配套用地和存量閒置房屋建設和改建保障性租賃住房,堅持小户型、低租金,盡最大努力幫助新市民、青年人特別是從事基本公共服務人員等群體緩解住房困難。

## 滬外送平台「排他性送餐權條款」被罰116萬

香港文匯報訊 據新華社報道,記者昨日從上海市市場監督管理局獲悉,根據舉報,上海市市場監督管理局依據反壟斷法對上海食派士商貿發展有限公司涉嫌濫用市場支配地位行為開展調查,並於2020年12月25日依法做出行政處罰決定,對食派士處以其2018年銷售額3%的罰款,合計人民幣116萬餘元(人民幣,下同)。

### 合作協議定「獨家送餐權條款」

經查,食派士為一家互聯網餐飲外送平台,主要向用戶提供英語餐飲外送服務資源信息以及餐飲外送服務,經營模式為通過網頁、手機App「食派士」(Sherpa's)等互聯網媒介連接用戶與線下餐飲企業,並提供服務。

2017年1月至2019年10月期間,食派士利用其在上海市提供英文服務的在線餐飲外送平台服務市場的支配地位,對平台內合作餐廳商戶提出「二選一」要求,與所有合作餐廳商戶簽訂含有「排他性送餐權條款」規定的合作協議,並通過制定實施「獨家送餐權計劃」等形式,要求合作餐廳商戶立即停止與其他競爭對手平台合作,否則從食派士平台下架該商戶。

調查表明,食派士通過實施上述「二選一」行為,鎖定了相關市場內大量合作餐廳商戶資源,嚴重削弱了競爭對手的競爭能力,損害了平台內商戶和消費者利益,具有明顯的排除、限制競爭效果,且沒有正當理由,構成《中華人民共和國反壟斷法》中禁止的「沒有正當理由,限定交易相對人只能與其進行交易」的濫用市場支配地位行為。