

房产中介花式信贷违规： 首付贷卷土重来 二套房竟“变身”首套房



据《证券日报》报道，楼市江湖似乎永远不缺少故事，首付贷虽然选择“潜水”，但并没有相忘于江湖。

记者调查发现，北京市部分房产中介存在垫资、帮买方凑首付、“二套房变首套房”等违规行为。

房产中介违规垫资

记者以购房者身份暗访了多家京城房产中介，在得知记者买房首付不够后，经纪人给出了一些“解决办法”。

北京市朝阳区某房产中介表示：“如果您名下还有其他房产，可以将房产抵押给我们公司，最高可抵押房产评估价的七成。我们公司可以做到7天内放款，不会影响买房进度。”

“不过，这类垫资业务一般期限比较短，您需要考虑后续有没有还款能力。同时，抵押用途不可以写购房，并且需要一定比例的手续费。”该经纪人提醒记者。

据其介绍，手续费分为两种：第一，每

月收取贷款额108%作为利息以及贷款额0.1%作为中介费，签订合同时一次性缴清。第二，每月收取贷款额1.5%作为利息，签订合同时一次性缴清。

在第一种情况下，购房人需要与中介约定固定的垫资时长。以垫资100万元、用款8个月为例，购房人一次性缴纳总额为8000元的中介费（每月收取贷款额的0.1%，共8个月），以及86400元的利息（每月收取贷款额的1.08%，共8个月）。如果购房人用款不足8个月提前还款，中介费不退，利息可按照用款天数退款（不足1个月按1个月计算）。同时，8个月的用款期

限不可以展期。在第二种情况下，以垫资100万元、用款2个月为例，购房人一次性缴纳3万元利息（贷款额的1.5%，共2个月），如果购房人用款不足2个月提前还款，实际利息按照用款天数计算（不足1个月算1个月），同样不可以展期。

上述经纪人表示：“第一种情况适合不清楚资金何时能够周转开的购房人，利息相对较低，不过如果签订的时限较长又提前还款，会损失0.1%的中介费。”

记者暗访了解到，垫资手续费大多为借款额的1%至2%不等，每个月收取，多数中介表示，“不满1个月要按照1个月收费”。

“二套房变首套房”提高贷款额

在某大型房产中介，记者了解到一项可以减轻二套房首付压力，即“二套房变首套房”的服务。

上述房产中介的经纪人表示：“您可以在您不离婚的前提下，将买二套房操作成买首套房，贷款利率执行基准利率上浮10%，贷款比例达到65%。此项业务收取贷款额1%至1.5%的手续费，贷款额0.15%的公证费，80元抵押登记费以及1000元左右的委托费。其中第一项，由我们公司收取。”

不过，面对记者的追问，这位业务员并不愿意透露具体流程，只表示：“您只需提供身份证、户口簿、征信记录等个人信息，除了银行面签，其他环节您不用出

现。同时，您不用担心风险，此项业务为批贷后缴纳手续费，并且在和卖方签订购房合同时，会签订一个补充协议，写明‘如果贷款未批则合同作废’。我们会和卖方解释清楚，等待批贷的时间一般在10天以内，即使此单批贷失败，也不会耽误很长时间。”

业内人士分析称：“直接的‘二套房变首套房’，从流程来看，是不可能在银行获得审批通过的，因为银行批贷时会查询买方的征信记录，过往的贷款记录等信息是瞒不住的。如果房产中介确实能够实现上述业务，很可能是房产中介提供了假资料给银行，而银行在审核时也涉嫌放水。”

该房产中介工作人员表示：“二套房

变首套房’的手续费为贷款额的1%至1.5%，一般以贷款额作为区分。近期，贷款额超过300万元的客户手续费按照1.5%收取，300万元以下的客户按照1%收取。”对于这样做的原因，其解释称，“贷款超过300万元涉及与银行分行层面的沟通，所以手续费较高，300万元以下支行审批即可。”

除此之外，还有多项根据购房者实际情况“量身定做”的贷款业务。一位房产经纪人表示：“您只管放心看房，最后如果只是差钱，我们公司提供‘一站式服务’，可能是抵押贷款，也可能是消费贷。如果卖家要求全款，我们也可以提前垫资，拿到房本您再按照合同约定把钱还给我们公司。”

违规行为有风险

在记者的暗访过程中，多个房产中介为了促成交易，对记者声称其“业务合规”“流程正常”。

一位不愿具名的中介行业高管人士表示：“对于购房者来说，首付贷、垫资等虽然缓解了燃眉之急，但是部分借款的利息会非常高。对于房产中介来说，推介此类业务的动力在于促成买卖双方尽快达成交易。部分房产中介即使没有直接提供相关业务，作为推荐方也是违规的，这种加杠杆的方法，不管是对于房产中介、开发商，还是贷款中介、金融机构，中间

风险还是比较大的，不利于整个房地产市场的稳定。”

据记者了解，近两年，住建部、央行等一直重点治理楼市信贷违规等乱象。2017年，住建部、央行、银监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。人民银行营业管理部、银监会北京监管局、北京市住建委、北京住房公积金管理中心四部门曾联合印发《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理

的通知》，要求各商业银行要根据“了解你的客户”的原则，加强对客户的尽职调查，认真核查购房人首付款资金来源，对使用首付贷等金融产品加杠杆的客户，应拒绝发放贷款。《2018年整治银行业市场乱象工作要点》将违反房地产行业政策作为整治工作要点之一，包括发放首付不合规的个人住房贷款；以充当筹资渠道或放款通道等方式，直接或间接为各类机构发放首付贷等行为提供便利；综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡套现等资金用于购房等均被作为重点查处对象。

济南： 中介发布房源信息 需房主书面委托

新华社济南5月12日电（记者邵琨）济南市住房保障和房产管理局近日发文要求，房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，对委托人已取消委托的房屋，房地产经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

此次济南房屋中介新规提出，房屋中介不得隐瞒房屋被抵押、查封等影响交易的信息；在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致，并在房源信息显著位置标注房地产经纪服务合同编号、信息发布经纪人在济南市房地产中介行业协会实名登记的二维码等信息。

房地产经纪机构对外发布房源信息前，要编制房屋状况说明书。房屋状况说明书标明房屋产权状况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、挂牌价格、房屋图片等。

对已售或出租的房屋，促成交易的房地产经纪机构要在房屋买卖或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从各发布渠道上撤除。房地产经纪机构若发现房屋发生毁损、灭失以及查封等将对房屋交易产生重大影响的事项，应将房源信息从各渠道上撤除。

根据新规定，济南房地产经纪从业人员还将按照从业规范开展经纪服务，佩戴济南市房地产中介行业协会统一制发的包含机构名称、姓名、二维码等内容的实名登记工作牌，实名进行房源获取、对外发布房源信息。

苏州对热点区域 新建商品房 实行3年限售

新华社南京5月12日电（记者杨绍功）江苏省苏州市人民政府11日晚发布《关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分区域新建商品房实行3年限售，对苏州工业园区全域二手住房实行5年限售。

意见明确，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分区域（东起京杭运河，西至珠江路，南至竹园路，北至邓尉路）新建商品住房实施限制转让措施，购房人自取得不动产权证之日起，满3年后方可转让。苏州工业园区全域二手住房，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满5年后方可转让。

此外，意见要求，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才优先购买政策。房地产开发企业应当将预（销）售许可建筑面积50%至60%的住房，优先出售给在苏州工业园区就业、创业并在本市无自有住房的人才。

有数据显示，2019年以来，苏州部分区域房价尤其是学区房价格经历了明显上涨。苏州市政府有关负责人表示，此次政策调整旨在落实稳地价、稳房价、稳预期的要求，遏制投机炒房，精准施策，合理引导市场预期。