

# 运用“高评高贷” 协助申请信用贷 楼市乍现“零首付” 购房灰色操作

“8月初刚出的政策,楼盘为了冲销量,准备了几百万元资金专门给业主补贴首付款。广州首套房首付最低15%,但现在您只要付2万元定金,就能拿下这套总价约150万元的现房。”广州地区房产中介小徐向记者热情地介绍。

中国证券报记者近期调研发现,本轮0首付购房的操作模式主要有:“高评高贷”即开发商或房产中介虚增房产售价,使购房合同价格高于实际成交价格,从银行获得额外贷款来支付首付款;与金融机构合作,替客户申请信用贷作为首付款,实现“自己不掏一分钱就买房”。

实际上,0首付购房背后隐藏多重风险,给购房者、贷款银行以及整个房地产市场都会带来负面影响,购房者或面临经济损失和法律风险等问题。7月底以来多地监管部门已火速出手,向房地产开发商、房地产中介等机构发出警告。

● 本报记者 张佳琳



视觉中国图片

## “零首付”购房现江湖

中国证券报记者调研发现,广州、江苏、河南等地低首付甚至0首付购房现象卷土重来。

在小红书等社交平台,不少房地产中介以购房者口吻,发布“0首付拿下人生第一套房”等类似帖子来吸引流量,引发评论区热烈讨论。当记者私聊询问如何操作时,他们会亮明房地产中介的身份,转至其他平台向记者详细介绍0首付购房方案。

小徐便是其中一员,他告诉记者能够实现0首付购房的关键是利用楼盘备案价与实际成交价的价差,但只有部分楼盘能做,主要是民营房企推出的部分楼盘。

“国企、央企性质的房企,即便有剩下的楼盘,也不会想这些方法。但民营房企比较在意,制度也相对灵活,所以这些方法能行得通。”小徐说。

谈及具体操作方法,小徐向记者举例,位于广州黄埔区某楼盘备案价为1.7万元/平方米,成交价在1.2万元/平方米。根据广州地区政策,首付比例需在15%以上,也就是说客户可向银行借贷总房款的85%。开发商会与银行合作,按照备案价做一份购房合同,并以该价格向银行贷款,多贷出的资金由开发商打给客户作为首付款。

“这套房子85平方米,合同注明的房子总价为145万元,实际上这套房子卖102万元。以85%的比例向银行贷款123万元,多贷出来的21万元,开发商

会直接打给您。您带着这笔钱来付房子首付,真正实现‘不掏一分钱’就买房。”小徐说。

开发商或房地产中介通过虚增房产售价,使得购房合同价格高于实际成交价格,从而可以从银行获得额外贷款来支付首付款,本质上属于“高评高贷”,相关房地产中介并不会公开打出0首付购房广告,而是以内部熟人介绍等隐蔽方式获客。

除了一手房,记者调研发现二手房市场也存在类似情况。记者日前收到广州二手房中介小唐的销售信息:“业主急于出售,同意配合把评估价做高,可以从银行贷出更多钱。不用自己付首付,直接供楼就可以,付完首付还有剩余资金做生意、创业。”当记者追问时,小唐表示,由于二手房有税费,除了首付款,客户仍需准备一些资金。

除了“高评高贷”模式,在调研过程中,也有其他地区房地产中介向记者介绍申请所谓“首付贷”来压低首付款金额,实现低首付或0首付购房。

“比方说,总价100万元的房子,首付15万元,我们与金融机构合作,帮您申请两笔贷款。一笔是10-15万元的信用贷款,作为首付款;另一笔是正常房贷。信用贷的借款年限短,只能贷3-5年。这样操作下来,客户每个月还款压力会大一些。”郑州地区房地产中介小吴告诉记者。

无论是“高评高贷”骗取银行更多贷款以实现0首付购房,还是申请信用贷作为首付款,都属于违规行为。

北京德和衡律师事务所联席执行主任、商事与金融争议解决部主任裴虹博在接受记者采访时表示,上述行为违反了相关房地产金融政策,会给购房者带来经济损失和法律风险。

裴虹博说,《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》等文件明确要求,房地产开发企业、房地产中介机构不得违规提供购房首付融资,严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司

在裴虹博看来,为防范0首付购房现象所带来的多重风险,需多方合力促进行业发展。首先,政府应加强对房地产市场的监管,加大对违法违规行为的处罚力度。其次,金融机构应严格落实相关政策,不得为购房者提供违规的贷款支持。此外,购房者应增强风险意识,理性购房,避免陷入高风险的贷款陷阱。

针对近期0首付、低首付购房重出江湖的现象,7月底以来,多地监管部门已经出手,向公众提示相关风险,并向房地产开发商、房地产中介等机构

违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务,严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

国家金融与发展实验室特聘研究员任涛认为,0首付购房会让购房者、商业银行以及整个房地产市场都受到风险波及。0首付购房不仅不能从根本上解决购房者短期资金短缺问题,还会让购房者多头负债、过度负债,加剧了债务压力。

业内资深人士向记者表示,借助高评房屋价格等违规行为实现0首付购房,不仅会增加购房者贷款利息及按揭月供还款负担,并且属于“骗贷”行为,如果银行在审批环节发现异常

发出警告。

郑州市住房保障和房地产管理局发布的《关于“0首付”购房风险警示》明确,该局严正警告各房地产开发企业、各房地产中介机构要依法依规开展经营活动,对存在违规开展0首付销售商品房的房地产开发企业、房地产中介机构,将依法依规予以严肃处理,情节严重的,移交有关部门依法给予罚款。同时,将其违法违规行为计入信用档案,向社会公示。

广西南宁市住房和城乡建设局表示,0首付购房方式存在风险和不确定

将不会批准贷款,并对购房者个人信用造成负面影响。

同时,0首付购房涉及的部分违规操作行为,无法在网签合同中明确约定,得不到法律保护。若房地产开发企业无法兑现承诺,银行也不能完成贷款审批手续,将会给购房者造成经济损失,购房者很难依法追究索赔。

招联首席研究员董希淼表示,房产抵押是银行风险防控的手段,虚高的房产价格使得银行风险防控能力大大削弱。任涛认为,0首付购房会虚增购房者的资金实力,增加银行的放贷风险。

性,并非一种可持续的购房方式。该市将基于市场变化、市场形势研判,实施效果评估及金融风险防范等角度综合考虑,继续研究优化住房首付的相关政策,在保障房地产市场和金融市场平稳健康发展的情况下适时出台优化政策。

董希淼表示,0首付涉及的“高评高贷”中的“评”“贷”都在银行,银行等金融机构自身应加强把关,对房产交易合同里房价的真实性进行审查,尤其应对房产交易价格高于该区域市场价的贷款案例保持警惕。

对于银行等金融机构而言,0首付购房增加了贷款违约风险。由于购房者没有投入自有资金,一旦遇到经济困难或房价下跌等情况,购房者可能更容易放弃还款,导致银行不良贷款率上升。

此外,任涛表示,0首付购房本身存在虚假宣传、扰乱市场等问题,很容易导致房地产中介、开发商与银行密谋合作,引发恶性竞争,破坏市场秩序。“该现象反映出房地产的销售压力,开发商与房地产中介为增加交易量形成灰色生意链,不利于行业健康发展。”某房地产业内资深人士说。

任涛同样认为,银行要加强内部管理,加大对贷款项目的审查力度,高度关注抵押项目评估价格的合理性,与购房者资金实力的匹配度,防范可能的信贷风险。此外,他建议,加大对房地产中介与开发商的规范与监管力度,避免其通过0首付等方式违规去库存,将风险转嫁给购房者与银行。

专家提醒,在面对0首付、低首付、首付分期和变相首付垫资行为的诱惑时,购房者需保持冷静,根据自身情况量力而行。

## 划定下半年工作关键词:商业银行的“稳”与“进”

● 本报记者 张佳琳

7月底以来,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等国有银行,兴业银行、光大银行、浙商银行等股份制银行,杭州银行、桐城农商行等区域性银行陆续召开年中工作会议。剖析会议内容,能让我们一览商业银行在2024年上半年及下半年发展的主基调、关键词,以及具体“施工图”。

中国证券报记者梳理发现,整体而言,商业银行下半年仍将以全面深化改革为发展主线,突出防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险,以调结构、降成本为重要目标,不断优化资产负债业务总量与结构,优化资源配置,降低运营成本,以统筹协调资本约束与业务增长之间的关系。

### 全面深化改革为发展主基调

在下半年工作计划中,作为商业银行领头羊的国有银行将全面深化改革作为发展主基调。多家国有银行表示,要深刻把握自身在进一步全面深化改革、推进中国式现代化中的职责定位,找准金融服务着力点,不断提升对经济社会需求结构的适应性,为经济社会发

下半年往往是商业银行完成全年经营任务的关键期。不少银行在年中工作会议中强调要以调结构、降成本作为接下来工作的重要内容,确保完成全年经营目标。

展提供高质量金融服务。

工商银行表示,要把改革摆在更加突出位置,深入践行金融工作政治性、人民性,立足“服务实体经济的主力军、维护金融稳定的压舱石、建设强大机构的领头雁、做专主责主业的标杆行”的发展定位,按照坚持党建引领、推进“五化”转型的发展路径,更好推动高质量发展、助力金融强国建设。

“要谋划部署推动进一步全面深

化改革,坚决破除阻碍集团高质量发展的体制机制弊端。统一步调,坚持系统观念,更加注重系统集成,更加注重突出重点,更加注重改革实效。”中国银行表示。

此外,股份行与城商行等银行也将深化改革放在愈发重要的地位。

浙商银行表示,要用改革的精神、改革的魄力推动高质量发展新征程。具体而言,将从体制机制、经营模式、价值理念等方面转变。将以客户为中心,重塑组织架构、考核体系、职责分工等;将短期利益和长期利益结合起来,下沉客户、下沉场景、下沉生态;将平衡好经济效益和社会效益,以贡献衡量价值。

“面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争,要进一步深化改革,拿出管用的实招,打好转型发展攻坚战。”杭州银行董事长宋剑斌表示,下半年该行的工作要求为全面深化改革,勇担转型发展使命;加强分层分类,做好客户经营,筑牢转型发展根基;做结算做中收,提升投资能力,增添转型发展动力等。

### 强化风险管理为首要任务

全面加强风险内控管理则是商业银行在年中工作会议中划定的关键词。

多家银行强调,下半年外部环境依然复杂严峻,各类风险挑战依然不少,要以“行百里者半九十”的警醒意识,突出防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险。

“要始终把防风险作为全年工作首要任务,健全全面风险管理体系,持续抓好房地产、地方政府债务等重点领域信用风险精准化解,不断深化改革夯实信贷管理基础,确保资产质量稳定。”农业银行在年中会议中表示。

中国银行同样在年中会议中提到,“要始终把防控风险作为金融工作的永恒主题,推进高质量发展和高水平安全良性互动。”具体而言,全面贯彻总体国家安全观,牢牢守住不发生重大风险底线;持续深入推进全面风险管理有效性建设,织密织牢风险防控网;加强信用风险研判、管理和处置,确保稳资产质量等。

建设银行表示,要强化底线思维,着力化解重点领域风险,做好“保交房”“三大工程”配套金融服务。交通银行表示,要着力补齐风险合规管理短板,持续堵塞漏洞、健全机制、优化策略、压实责任,守牢不发生系统性金融风险底线。

兴业银行表示,将持续强化全面风险管理,突出抓好合规风险、信用

风险、利率风险、制裁风险等风险管理,将端正经营观念,压实管理责任,提高专业水平,用好数智工具,强化整改问责。

浙商银行表示,将做好存量不良资产清收处置,加强城建公共类国企、房地产、小贷等重点领域的风险防控,加强贷前、贷中、贷后全流程授信闭环管理等,防风险、控不良,守牢资产质量生命线。

### 调结构降成本为重要目标

下半年往往是商业银行完成全年经营任务的关键期。不少银行在年中工作会议中强调要以调结构、降成本作为接下来工作的重要内容,确保完成全年经营目标。

在下半年经营管理工作部署中,交通银行提到,要锚定年初确定的全年目标,一张蓝图绘到底,处理好功能性和盈利性、当前和长远、“质”与“量”、局部和整体四对关系,着力在多重目标平衡中化解难题,坚定不移稳增长、调结构,坚定不移抓客户、储项目,坚定不移控风险、促合规。

“将持续深化完善智慧经营体系,进一步加快结构优化调整。”浙商银行提到,将深化智慧经营导向,以“小额分散+科技金融”推动大零售板块质效

双升,做大绿色中收和绿色收入,提升低成本存款占比等。

兴业银行表示,要聚焦负债结构优化、中间业务拓展、零售体系化建设、重点风险化解等五大能力建设重点工作攻坚突破,确保完成全年目标任务。在投资交易方面,要强化资本约束意识,建立更加敏捷高效的交易机制,做强资管牌照,推动子公司提升核心竞争力。

在下半年工作重点中,桐城农商银行党委书记、董事长熊甫表示,要做好存款营销工作,提升低成本存款占比;做好客群营销,提升有效客户数量;要统筹协调资本约束与业务增长之间的关系,不断优化资产负债业务总量与结构;不断优化资源配置,降低运营成本,提升经营核算精细化管理水平。

“面对严峻复杂的内外部经济形势及部分业务增长乏力现状,下半年要重点做好三方面工作:建强营销队伍,强化风险管控,持续落实‘效益提升年’活动。”南雄农商银行表示,将降低管理成本,有效实现管理提升对经营发展的促进作用。具体而言,将持续调整存款结构,压降付息成本;保持利差水平,提升综合收益;提高精细化预算管理水平,降低运营成本等。