

昆明严查购房 首付款来源

因首付款有问题,已有多人遭银行拒贷被迫退房
贷款、借款、垫资过桥等首付来源核实后严禁准入

近一月来,北京、上海、广东、杭州等地金融监管部门集体出击,严查涉房资金来源,加强个人信贷管理,并明确提出严防消费贷、经营贷等违规流入楼市。昆明目前也有多人因为贷款问题而被迫退房。



退 房 公 示

昆明市房产交易中心:

我公司开发位于滇中新区小哨核心区项目云海天城小区楼盘,现因首付款部分含贷款银行拒绝办理贷款原因,购房者申请办理退房手续。我公司将严格执行政府有关法律法规,禁止以炒房为目的的更名和退房,清退房屋进入我公司销售程序面向社会公开销售。在此公示期内,如有异议,可向公司销售部及行业主管部门申诉。特此公示!

公示见下表:

姓名	房号	合同备案号
王	9-2-502	KM2020092095317

云南盛商房地产开发有限公司

2021年3月11日

长水航城春风里入伙公告 (云松苑KCK2011-17号地块)

尊敬的业主:

由我公司开发建设的长水航城“春风里”小区现已达到约定交房条件,我公司将于2021年3月30日开始办理交房

手续。因大多数业主来自省外,为避免外来人员聚集,满足疫情防控需要,按照政府防控疫情的相关规定,本次交房采用分栋分批交付,具体交房方案如下:

一、交房时间和栋号:

批次	交房时间	栋号	批次	交房时间	栋号
一批次	2021年3月30日	13	三批次	2021年5月6日	7
	2021年4月1日	14		2021年5月8日	26
	2021年4月3日	12		2021年5月10日	8
	2021年4月5日	11		2021年5月12日	25
	2021年4月7日	10		2021年5月14日	4
	2021年4月9日	15		2021年5月16日	5
	2021年4月11日	22		2021年5月18日	23
	2021年4月13日	27		2021年5月20日	6
	2021年4月16日	24		2021年5月22日	9
	2021年4月18日	1	现我公司开发的“春风里”小区车位已达到约定的交付条件,为避免外来人员聚集,满足疫情防控需要;同时为了缩减业主接房流程,避免业主来回折腾。本次车位的交付时间与业主的接房时间相对应。		
二批次	2021年4月20日	16			
	2021年4月22日	19			
	2021年4月24日	20			
	2021年4月26日	21			
	2021年4月28日	17			
	2021年4月30日	18			
	2021年5月2日	2			
	2021年5月4日	3			

二、接房手续办理地点:长水航城春风里2栋。

三、温馨提示:根据行政主管部门要求缴纳的相关税费和维修基金(需业主自行到指定地点缴纳)。届时请业主携带契税和维修基金票据、身份证原件(代办人员身份证明文件、授权委托书各两份)、身份证复印件2份、《商品房买卖合同》及购房收据(或发票)原件。

特别提示:因疫情防控需要请前来接房的业主全程佩戴口罩。

详细情况请咨询:
0871-67086666、67087111。
请各位业主相互转告,恭祝您乔迁之喜!
特此公告!

云南长水航城开发建设有限公司
2021年3月25日

多人因贷款问题被迫退房

记者了解到,对于严防消费贷、经营贷等违规流入楼市的现象,昆明目前还未有明确政策,但目前昆明已有多位购房者因购房首付款有问题而遭银行拒贷,被迫退房。

记者通过昆明市房产信息网上公示的退房信息发现,今年以来,因贷款问题而被银行拒贷的案例,昆明已发生多起。如滇中新区小哨核心区项目云海天城小区楼盘,现因购房者“首付款部分含贷款,银行拒绝办理贷款”原因而退房;万科西悦小区一购房者因收入还贷比不符合银行规定,

首付比有所增加

3月17日,何女士和丈夫来到售楼部付款订房,首付款总计25万元,她告诉记者,按理来讲首套房的首付款比例为20%,但是实际订房时她们的首付比例达到了30%。“我向父母借了5万元,姐姐借了5万元,才勉强凑齐。”

首付款来源审查严格

新亚启航置业顾问王女士告诉记者,对于首付款来源,银行审查一直比较严格,但今年明显感觉到更严格了。“需提供首付款流水;半年前已经持有80%的资金一般可直接认定,半年内转入的,需提供证明;直系亲属转入的,需提供直系亲属近半年流水;贷款、借款、垫资过桥等首付来源核实后严禁准入,目前银行主要从这几方面

银行拒贷;西北片区的万科城项目,一购房者的退房原因为“首付款为消费贷,不满足银行个贷准入条件,银行拒贷”。

记者看到,仅3月23日、24日,昆明市房产信息网就公示了14起退房案例,其中因为贷款问题而被退房的就有5例。同时,还有因收入还贷比不符合银行规定、资质条件不符合银行贷款要求、负债过高及首付资金和贷款材料真实性等问题而被退房的情况,表明银行对客户的首付款来源审查越发严格起来。

与此同时,记者看到多位网友在社交平台上发文表示贷款审核速度变慢,几个月都没有放款。“去年11月贷款审批就通过了,到现在都还没有放款。”也有网友表示:“在农业银行贷款,已经审批通过,可是没有额度,就没有放款。”

进一步核查首付款来源。”王女士说。
对此,多家银行个贷部工作人员均表示,银行一直都有核查购房首付款来源的举措。目前,如果客户的首付款有部分来源于直系亲属借款是没问题的,但是如果有朋友的借款,其他银行的贷款等均不能通过。
本报记者 孙江虹 文
昆明市房产信息网供图

链接

经营贷资金流入房地产市场 成为楼市过热的推手?

2020年以来,经营贷违规流入楼市的现象有所抬头。在上海、广州、深圳等地,“过桥融资、全款买房、套取经营贷、再掉过桥融资”,一些银行、资金中介、房产中介提供的服务可谓“面面俱到”。作为扶持中小企业发展的金融产品,经营贷已存在多年,为何这两年出现异化,甚至成为楼市过热的推手?

贷款利率下行诱发经营贷违规行为

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时称,出现这些问题的原因有三:一是经营贷贷款利率下行,已经低于房贷利率,出现明显倒挂;二是贷款期限拉长,出现循环放贷、先息后本、到期续贷等免资金过桥现象;三是贷款额度提升,从此前的房产评估值的五成,提升到七至九成。

利率下行后,经营贷不仅降低了融资成本,还被违规者用来变相破解了限贷政策中的贷款比例限制,削弱了楼市调控的效力。

不少中介向炒房者鼓吹用经营贷买房的“理念”,并提供买卖企业的中介服务。在沪深等地,购房者只需花几千元就能通过中介购买一家成立一年以上的公司,只要购房者名列公司前三大股东,且名下有房产,就能以房产为抵押物,向银行申请经营贷。

经营贷流入楼市,加大了炒房资金“杠杆”。这种“火上浇油”的行为,助长了一些地方楼市的投机气氛。

地产中介小额贷款公司等“包装”助推

2021年以来,一场针对违规挪用经营贷炒房的“围剿”在多个热点城市展开。中国人民银行广州分行和广东银保监局公布的数据显示,经排查,截至3月16日,发现广东辖内(不含深圳)银行机构涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。

深圳银保监局、中国人民银行深圳市中心支行3月18日通报经营贷专项检查结果:已提前收回21笔,5180万元涉嫌违规贷款,处罚违规机构4家,处罚问责违规责任人14人次,处罚金额合计575万元。

上海银保监局表示,上海地区135家商业银行已经完成个人住房信贷管理专项自查工作,存在贷款资金用途违规,部分个人消费贷、经营贷资金流入房地产市场。

在已发现的违规行为中,有相当部分的贷款出现了房地产中介机构、小额贷款公司等“包装”助推的身影,涉嫌违规的操作方式包括通过中介机构过桥垫资套取经营贷置换个人住房按揭贷款、经过转手多次后挪用个人经营性贷款用于购房首付款等。

贷款环节存在诸多“传统套路”

目前,市场上有大量的资金中介,他们对接银行资金,并通过微信群、房屋管家、自媒体、小贷公司、理财公司、咨询公司等形式来牵线搭桥开展业务,多数没有固定的办公场所。

银行对经营性贷款借款人主体资质审核不严,未穿透式核查贷款资金流向,李宇嘉说,这也纵容了资金中介、房产中介的违规行为,让炒房者轻易获得了低成本的资金。

实际上,除了经营贷违规流入楼市外,在贷款环节还存在诸多“传统套路”,比如通过做高房屋评估价提高贷款额度(高评高贷)、虚开银行流水证明、虚开收入证明、修复不良征信记录等与贷款相关的各个环节,花几千元就能通过中介搞定。

贷款环节是否出现乱象取决于银行是否有加强审核的动力,是否也想在楼市上套利。复旦大学管理学院副教授李明宇建议,尽量通过市场化的手段来引导金融资源的配置,避免金融资源在不同层次的金融群体中形成套利空间。同时加强监管,一经发现,绝不姑息。

新华社记者 赵瑞希 郑钧天 马剑