

眼下沪上竟然出现三套房贷不仅“堂而皇之”违规发放,甚至利率还可打折不优惠的咄咄怪事。记者昨日经过调查了解到,一手房和二手房买卖都存在一条龙服务将三套房贷“包装”成小贷的现象,实际贷款利率甚至是基准贷款利率的9.5折。有关部门近期在下发通知中直接提及违规发放三套房贷的行为,此举被银行业内人士解读为显然是意有所指,但在客户、开发商、贷款中介甚至银行多方参与其中的情况下,外界调查面临很难深入的现实问题。 本报记者 徐可奇

# 三套房贷“包装”成小贷利率竟有优惠 部分银行虚设“防火墙”



## 》记者调查

### 一条龙服务“包装”成小贷

“限贷根本不是问题,哪怕你属于三套房贷的情况也有办法搞定。”一家大型开发商的销售经理王先生昨日打电话给记者,推销该公司在上海周康板块的一处别墅楼盘。当谈到贷款问题时,销售经理王先生居然对违反限贷政策的操作“打包票”,记者随后亲自来到该楼盘进行调查。

记者来该楼盘现场后发现地外环外,当记者表示出对搞定三套房贷的质疑时,销售经理王先生笑言:“眼下做三套房贷当然不能直接以这个名义报给银行,而是在开发商这边给客户一条龙服务‘包装’成小企业贷款。”

“三套房贷和小贷有什么关系?两者怎么能扯到一块儿?”记者仍然不解其中的“奥妙”,进一步向销售经理追问。

不过,销售经理王先生对此显得司空见惯:“别说是三套房贷,哪怕就是四套、五套甚至N套房贷,都保证能帮客户办出来。”

销售经理王先生接着向记者介绍,

虽然在名义上,三套房贷和小贷的性质不一样,一个属于个贷业务,另一个属于公司贷款业务。而且根据银监会的规定,银行根本不能给申请三套房贷的客户放贷。

不过,开发商向属于办理三套房贷情况的客户提供了一条龙服务:只要客户先支付总房价的三成到账,开发商会和客户签订一份房产共有产权的补充协议,约定客户与开发商按照三七开的比例享有房产的处置权益,下一步是开发商协助客户办理房产过户拿到产证,随后客户将房产抵押给银行,以个人申请小企业经营贷款,于是名为小贷实为三套房贷的操作就“瞒天过海”完成了。

“三套房贷怎么不能办呢?其实也不是我们一家公司在操作。”销售经理王先生坦言,目前不少有钱人为规避限贷政策都采取了这种方式,而且开发商和客户签订的房产共有产权的补充协议具备法律效力,对双方来说可以避免“后顾之忧”。

## 》贷款中介

### 向客户收费 利率甚至可下浮

“其实不仅一手房可以通过开发商搞定三套房贷,而且二手房也可以操作。”一家位于杨浦区的贷款中介公司的副总经理刘先生对记者表示,二手房办理三套房贷的流程与一手房基本相同,只不过是由贷款中介充当开发商的角色,在与客户签订协议后为其垫资。

当记者问及这种“灰色操作”的收费情况时,贷款中介人士刘先生表示收费是根据客户需求来定,即与实际办下来的贷款利率挂钩。如果客户可以承受利率上浮10%-20%,那么贷款中介一般对每笔业务的收费在5000元至8000元。

“但如果客户希望利率下浮有优惠的话,也不是不能做到。”贷款中介人士刘先生告诉记者,在三套房贷

“包装”小贷后,根据相关政策规定,小贷业务在满足一定的情况下可以享受利率优惠,因此三套房贷能够钻这一“空子”。

贷款中介人士刘先生当面拿出两份合同给记者看,一份是首套房贷,放贷利率为5年期的央行基准贷款利率,而另一份是经过“包装”的三套房贷,放贷利率反而比前者低,在5年期的央行基准贷款利率的基础上打了9.5折。

“当然三套房贷利率优惠不是白给的。”贷款中介人士刘先生坦言,对于这种情况,贷款中介公司一般按照房贷额度的2%-3%收取服务费用。以利率下浮的100万元三套房贷为例,贷款中介要向客户收取两到三万元,但是客户能够节省房贷利息总支出约20万元。

## 》部分银行

### 房贷审批“防火墙”有松动

“事实上,房地产信贷的松动不小,只是对外不怎么说而已。”沪上一家中资银行的分管副行长对记者表示,根据2012年三季度金融机构贷款投向统计报告显示,房地产贷款增长加快,其中个人购房贷款增速回升是主要原因。

记者了解到,9月末的人民币房地产贷款余额11.74万亿元,同比增长12.2%,比上季度末高1.9个百分点,其中个人购房贷款余额7.8万亿元,同比增长12.6%,增速比上季度末高1.6个百分点,前三季度增加6728亿元。

“房地产信贷规模明显增加,意味着房贷审批的‘防火墙’有所松动。”以上分管副行长分析,今年前三季度小微企业贷款增加1.35万亿元,这个数字看似很高但难免其中有“水分”,例如三套房贷“包装”成小贷就占了一定额度。

另一家股份制银行的房贷业务负责人介绍,从银行的角度来看,发放三套房

贷的风险明显要比发放小贷低,这是因为房贷有足够价值的抵押物,而且不少城市的房价在屡经调控后仍保持坚挺,而目前很多小企业的经营形式不乐观,银行发放小贷面临坏账骤增的风险。所以,部分银行在客观上对三套房贷“包装”成小贷的做法虚设“防火墙”。

据记者了解,上海有关部门近期曾发布通知要求,明确指出要严格执行“认房认贷”的认定标准、首付款标准、贷款利率标准;严肃查处提供虚假证明骗取购房资格以及违规发放二套、三套房贷等行为。

“其实银行业内对于三套房贷松动的事实都心照不宣。”以上股份制银行的房贷业务负责人对记者表示,有关部门近期在下发通知中直接提及违规发放三套房贷的行为,这显然是意有所指。不过在现实中,三套房贷“包装”成小贷由客户、开发商、贷款中介甚至银行多方参与,外界调查面临很难深入的现实问题,其中牵涉到各方的利益。

## 工行和运通合作推出“工银运通百夫长黑金卡”

本报讯 记者 徐可奇 昨日中国工商银行和美国运通公司在中国市场第一家首发百夫长黑金卡,这一合作发行的世界顶级尊享信用卡被命名为“工银运通百夫长黑金卡”,这也是美国运通公司授权亚太地区第一家发卡银行发行的百夫长黑金卡。百夫长黑金卡是世界公认的高端银行卡,持卡人可以享受全球顶级的会员专属礼遇、权益和服务。

业内人士指出,“工银运通百夫长黑金卡”在中国市场的推出,将有效提升国内信用卡服务水平,丰富信用卡产品体系及价值内涵,同时也有利于中国信用卡品牌的升级优化。

中国工商银行牡丹卡中心总裁栾建胜先生说:“工银运通百夫长黑金卡的发行不仅为中国高端市场树立了新的标杆,也进一步加强了工行在持卡权益和服务创新方面的领先地位。相信凭借工行与美国运通强有力的合作伙伴关系,我们将全球顶级的百夫长会员制带给中国的信

用卡客户,让中国的信用卡客户也享受到只有百夫长会员才能拥有的‘独一无二’的体验。”

据了解,本次工商银行与美国运通合作推出的“工银运通百夫长黑金卡”将为会员提供一系列“独一无二”的尊享权益和卓越的定制服务,这些权益和服务包括:“有求必应”专属礼宾服务,它将为会员带来全天服务和支持,并提供为中国会员特别设计的海外留学咨询服务和移居相关服务;“至臻生活礼遇”系列,会员可享受F1赛车体验、艺术节贵宾款待、全球精选的私人会招待等礼遇。

另外,会员还可享受多种“非凡全球旅行”权益,百夫长将为会员定制旅行计划或提供直升机或私人飞机租赁、机场畅行服务等特殊安排,会员还可以享受国际航空特惠,以及文华东方、莱佛士、悦榕庄、卓美亚酒店及全球1100多家精选酒店的一晚免费入住、客房免费升级等专项服务。

中国工商银行是全球市值、客户存款和品牌价值第一的商业银行,其信用卡服务也一直处于国内同业领先地位。截至目前,工商银行信用卡总发卡量已突破7600万张,已成为全球第四大、亚洲第一大发卡银行。在发卡量快速增长的同时,工行信用卡消费额、透支额等核心业务指标均稳居国内同业第一。与此同时,工行信用卡服务水平不断提升,产品创新不断加强,已先后推出了普及版信用卡、交通卡、社保卡、逸贷信用卡、闪酷卡等一系列广受欢迎的信用卡产品,满足了不同客户群体的用卡需求。

为进一步满足客户用卡需求而推出的“工银运通百夫长黑金卡”是工商银行丰富信用卡产品体系、优化信用卡“精品服务”的重要举措,将有效增强工银信用卡的产品特色和服务内涵,为持卡人提供更加专属化、个性化、精品化的信用卡服务,提升中国信用卡产品的核心竞争力。

## 》财经速递

### 纽约油价破90美元/桶

继续受全球经济放缓担忧影响,国际油价22日下跌,纽约油价两周来首次跌破每桶90美元。

另外,石油输出国组织(欧佩克)秘书处22日公布的数据显示,上周欧佩克市场监督原油一揽子平均价微幅回升,为每桶110.16美元。 据新华社电

### 人民币汇率中间价

人民币	中间价
100美元/人民币	630.78元
100欧元/人民币	823.99元
100日元/人民币	7.8738元
100港元/人民币	81.386元
100英镑/人民币	1010.32元
100澳元/人民币	651.25元
100加元/人民币	635.51元

数据来源:中国人民银行