

两部门推出金融举措支持住房租赁市场

1月5日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(以下简称《意见》)。《意见》提出,支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

在加强住房租赁信贷产品和服务模式创新方面,《意见》提出,加大住房租赁开发建设信贷支持力度、满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求、支持发放住房租赁经营性贷款、完善住房租赁相关企业综合金融服务等。

对于加大住房租赁开发建设信贷支持力度,《意见》明确,支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年,最长不超过5年,租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。

《意见》强调,鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品,向住房租赁企业、住房租赁经纪机构、住房租赁管理服务平台等提供开户、结算、咨询、现金管理等综合性金融解决方案。

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面,《意见》明确,稳步发展房地产投资信托基金。稳步推进房地产投资信托基金试点工作,在把控风险前提下,募集资金用于住房租赁企业持有运营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金份额交易流通,促进住房租赁企业长期稳定经营,防范短期炒作。

同时,优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金试点,为利用各类建设用地(含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

《意见》还强调,引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。支持金融机构、资产管理机构规范投资住房租赁相关金融产品。鼓励住房租赁企业、专业资产管

理机构通过房地产投资信托基金长期持有运营租赁住房。支持保险资金等长期资金投资住房租赁市场。鼓励住房租赁企业和金融机构利用利率衍生工具对冲相关利率风险。

业内人士表示,《意见》提出的各项举措,将有利于加快建立

多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,培育和发展住房租赁市场,促进房地产市场平稳健康发展。

据经济日报



为了低首付搞高评高贷 背后风险多

都市时报全媒体记者 王寅

“首付不够,拉高合同价,做高贷款。”此类做法在房屋交易中时常出现,买卖双方或交易经纪人为尽快促成交易,以“高评高贷”的方式从银行获取高额贷款,进而完成房屋交易。更有一部分买家通过这一方式降低首付资金比例,以贷款覆盖购房款。

高评高贷,是指通过其他手段向贷款银行虚报高于真实成交价的房价,同时提供虚假的成交合同以及首付款流水,以骗取高于贷款银行政策中规定的贷款金额的行为。

简单举个例子。A计划买入总价150万元的房子,正常首付20%即30万元,向银行按揭贷款120万元。因买方首付不足,买卖双方商议按照180万元的交易金额签订买卖合同,然后按照180万元的价格申请银行贷款,并向评估公司做好拉高评估价工作,顺利的话,银行会批示180万元×80%=144万元的贷款金额。最终在这单交易中,买方A

实际支付的首付款只有150万元-144万元=6万元。

仅支付6万元首付款就能买到150万元的房子,听起来很划算对不对?

在这个过程中,卖家顺利出手,买家首付款大大减少,中介获得中介费,银行也完成了一笔贷款业务,看似皆大欢喜,但买卖双方往往忽略了高评高贷行为下的高风险,还可能被追究刑事责任。

高评高贷导致风险发生的案例

一、贷款未通过审批,买方违约,追加首付款后还需支付违约金。

2019年7月,某经纪机构成交了一笔二手单,成交价格120万元,商业贷款115万元。在过户后办理抵押时,银行核查资料发现该笔业务单属于高评交易单,拒绝放款。

经过为期3个月的沟通,买

方仍不同意追加首付款,业主无法获得银行尾款,于是起诉买方。

最终,法院判决买方追加20万元首付款,同时赔付业主5万元的违约金。

二、银行放款后卖方反悔,不将多贷出的款项转给买方。

陈女士通过经纪人小李,向刘老太购买房屋。协商过程中,陈女士提出希望刘老太配合自己多获得一些贷款,自己会先向刘老太多支付10万元的首付款,等银行批贷后,刘老太再将10万元首付款退回。刘老太觉得自己没有什么风险,应允了陈女士的要求。

然而,银行批贷后,陈女士迟迟未收到钱。原来,刘老太收到尾款之后,拒绝退还陈女士多支付的10万元,后来干脆不接电话。无奈之下,陈女士将刘老太告上法庭。

三、银行发现高评高贷行为,要求借款人提前结清贷款。

张先生在购买一套售价为

130万元的房屋时,因为首付不够,私下找到评估公司把交易房屋评估价提升到160万元,这样就可以申请128万元的贷款,把实际贷款成数提升到了9.8成。银行放款后,在自查过程中发现了张先生的高评高贷行为,要求张先生提前偿还贷款。

通过以上3个案例可以发现,无论是买方还是卖方,都有可能面临各类不利影响。并且,由于高评高贷本就属于违法行为,一旦出现纠纷,买卖双方很难依法维护自身权益,甚至还要承担违法后果。

律师:高评高贷或面临三大风险

云南天外天律师事务所副主任、高级合伙人关亚兰律师分析认为,高评高贷是一种违法行为,如被相关部门发现,可能导致行政处罚、民事赔偿等法律后果,对个人的信用记录造成重大影响。

违约风险:如果高评高贷没

通过,首付款不够又借不到的情况下,买方会承担违约责任的风险。其次,在后期银行自查的过程中如果发现这种行为,银行会要求收回贷款,买方不仅要退还贷款款项并承担罚款或赔偿等费用,还会被列入银行黑名单,想再贷款会很困难。此外,卖方的房产销售也会受到严重影响,因为高评高贷行为违反了法律规定,商业银行或者其他金融机构可能不会为涉案房屋的潜在买家提供贷款资金。

维权风险:若是因为市场上房价上涨,卖方反悔想要签订价格更高的合同,很有可能会主动到银行举报买方,这时银行不放贷,买方将面临全额付款,如果资金不够还会面临高额违约金赔偿问题。而双方以虚假意思表示签订的合同,不具备法律效力,可能面临无法维权的风险。

犯罪风险:如果高评高贷数额较大,还会涉及犯罪,可能被追究刑事责任。