

银行是怎样沦为豪宅『房东』的?

上海浦东发展银行『巨额虚假个人住房贷款事件』调查

“五一”前夕,市场风传上海某商业银行数亿元个人住房贷款出现风险,“贷款贷成房东”。



每平方米售价高达3万元的世茂滨江花园,“曲沪平”靠按揭购买了数十套。 资料图

“神秘人”按揭购买数十套豪宅

位于浦东的“世茂滨江花园”是上海有名的高档楼盘之一。近两年,这一楼盘的价格由每平方米1万多元一路飙升至3万元,最高时超过4万元。

旬,上海浦发银行在自查中发现,一笔购房贷款的房屋“它项权证未入库”。就是说,银行把钱贷出去了,但房子并没抵押给银行,这是绝对不合规的。

用来购买上海中心城区黄浦、卢湾、浦东等地的高档物业。问题出在两方面,一是涉嫌大量利用他人的身份证“偷梁换柱”申请贷款;

管理、租赁及高档物业包租。“优佳投资”本身并不具备房产交易中中介资质,但它通过挂靠一家知名中介公司提供中介服务。

发银行迅速采取措施覆盖风险。一方面,重新补办抵押登记手续。然后,由浦发银行陆家嘴支行再向“优佳投资”贷款1.24亿元,通过“个人贷款”转为“公司贷款”的形式,偿还由顾艺推荐的部分个人住房抵押贷款;

资料链接 上海银监局要求 不得变相放宽 个人住房贷款条件

“双周供”、“宽限期”、“固定利率”……近段时间,这些新的房贷新产品陆续出现在中城市民眼前,新产品在为消费者提供更为多样和便利服务的同时,也暴露了一定的问题和风险,引发了商业银行个人住房贷款业务的激烈竞争,给内控管理和风险控制带来了新的挑战。

上海银监局指出,由于商业银行个人房贷业务已经连续多月缩水,个别银行推广这批房贷新产品时出现了一些有碍市场秩序与稳定的迹象。为此,要求在沪各商业银行在推出个人房贷新产品的同时,要加强合规风险管理,严格市场准入程序,及时向监管部门报告新产品的推出和开展情况。

银监局称,对于新推出的个人房贷产品,银行在业务推广中不得放宽和变相放宽对借款人的审核标准,应建立一套严密的营销、审核、授信管理和贷款风险评价体系,防止少数借款人利用银行贷款资金进行投机套利或挪用贷款从事不当经营活动。

据统计,房地产信贷已占在沪中资商业银行各项贷款总量的三分之一左右。上海银监局认为,商业银行房地产信贷政策及经营考核指标对房地产信贷行为有重大影响,并在一定程度上影响房地产市场的发展趋势及发展方向。

骗贷术种种:虚高评估套现、偷梁换柱按揭

知情人士说,从已暴露的情况看,至少存在三大骗贷嫌疑。一是虚高评估抵押物(房产)价值,套取银行资金。

银行贷到了7000万元,除去真实房款,他已从银行套现4600万元!这位人士说,“这是典型的虚高评估骗贷案例。”

并且有一家公司正在逐月“替他”还贷?原来,此人准备在当地贷款买房,但当地银行发现,他已有向上海浦发银行贷款买房的征信记录。

记者了解,在浦发银行的这起事件中,一家公证机构接受委托出具了具有法律效力的收入证明。“从手续上,几乎没有漏洞。公证机构也被他们买通了。”一位内部人士说。

托“公证”)——提供虚假的收入证明(申请贷款)——虚高评估房价(或伪造交易合同)——获取银行大笔贷款(实现事实上的零首付)。

“姚康达事件”翻版:“问题贷款”还有多少?

业内人士担心,目前暴露的问题贷款可能只是冰山一角。除浦发银行,“优佳投资”在上海的问题贷款可能还牵涉到其他商业银行。

的“问题贷款”究竟还有多少?据记者了解,上海银监部门已在认真调查此事。“这反映出银行内部的风险控制系统出了问题。”

看,浦发银行问题贷款发生在“121”号文件(即2003年6月央行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》)出台之后,性质比“姚康达事件”更恶劣。

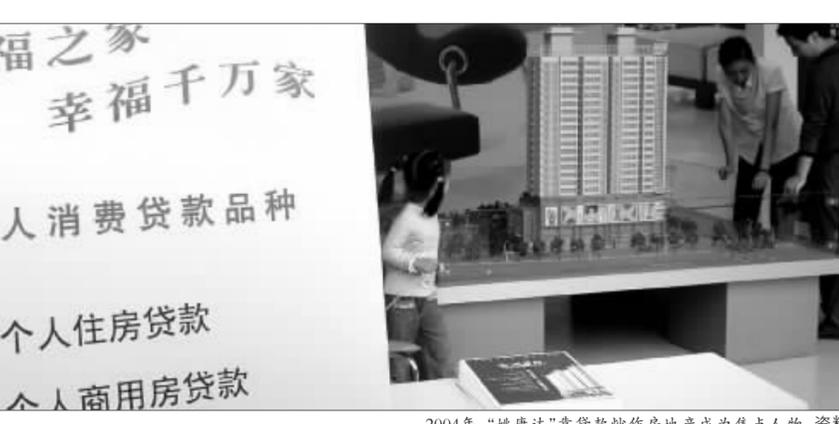
年6月以前,有关政策、文件没有规定个人住房贷款的最高上限,也没有对贷款人购买两套或以上的住房作出限制,“姚康达”正是利用了这一政策空子,“程序合规”地骗取了巨额贷款炒房。

款比例”。一位上海银行界的人士对记者坦言:“这起事件表面上看是银行内部监管失策,实质上是银行的基层机构为了眼前的商业利益。”

“姚康达”:贷款7000万狂炒“名都城”

2004年6月23日,国家审计署审计长李金华的一份报告,让“姚康达”——一位名不见经传的小人物,陡然成为了舆论的焦点。

审计风暴发现问题 2003年4月,审计署金融审计司组织了全国18个特派员办事处,共派出了近300人的审计队伍进驻工商银行进行交叉审计。



2004年,“姚康达”靠贷款炒作房地产成为焦点人物 资料图

7000万狂炒“名都城” 按照1741万元人民币购买128套住房来计算,这样的贷款人平均每套房的贷款在55.7万元。首付以20%计算,他购买的每套房屋均价都在70万元人民币左右。

据工行内部人士透露,“姚康达”名下房产主要是“名都城”酒店式公寓,姚先后购下128套。“名都城”位于浦西的黄金地段,北接古北新区,南连吴中路,近临延西高架快速路,往虹桥国际机场只需5分钟车程,驱车上海火车站只需20分钟,距市中心也只需15分钟。

因为,一般要贷款买10套以上的房子,银行都会认为风险很高。2004年11月1日,审计署官方网站刊登了《中国工商银行2002年度资产负债损益审计报告》和《中国工商银行关于落实审计建议加强内部整改情况的报告》。

周小川: 货币政策目前不会马上有动作

经济学家认为加息未必能有效遏制经济结构性过热

(上接A1版) 银河证券首席经济学家左小蕾也向上海证券报表示,尽管央行4月底已采取加息措施,但是银行的盈利模式和地方政府的投资冲动都没有大的改变,“我们预计5月份新增贷款还将出现较快增长。”

完全全年目标一半以上的背景下,4月信贷继续保持高速增长,新增人民币贷款3172亿元,同比多增1750亿元,是历史同期最高水平。

她认为,判断经济是否过热主要有三大指标,除信贷增长外,还有CPI(消费物价指数)和固定资产投资增速。由于CPI数据受价格控制、权重不合理等因素影响,不能反映真正的价格水平,“而目前油价、电价和职工工资都在上涨,CPI面临上行压力。”

对于加息是否能有效遏制经济结构性过热的的问题,中国人民大学经济学院副院长赵锡军向上海证券报表示,影响加息的主要依据是CPI、货币供应以及信贷增长,“现在由于外汇占款引致的货币供应过快依然存在,市场流动性依然过多。”

而在固定资产投资方面,左小蕾表示,前期增速过快是由于流动性过剩引致,“但目前流动性过剩的问题还没有根本解决,固定资产投资增速很难得到有效控制。”

根据央行4月份货币执行报告,在一季度新增贷款