

经营贷置换房贷“后遗症”显现

房产估价缩水抵押贷款额变低,高位炒房者面临续贷阵痛



经营贷入楼市的违规行为引起的“后遗症”开始显现。此前以经营贷置换房贷的广州购房者李艺(化名)最近面临一个难题:房产评估价缩水三分之一,抵押经营贷续贷的额度也随之下降,价差高达100多万元。

目前经营贷多数的贷款周期都是在3—5年,到期需进行续贷。2020年—2021年是经营贷进入楼市高峰期,彼时,国内房价、房贷利率还在高位,经营贷利率不断下行。利差渐扩下,部分投资者铤而走险,违规用经营贷置换房贷,用于低首付炒房或转贷“降息”。以上述时间估算,2024年正是首轮续贷高峰期,房价下跌背景下新一轮资产评估或让贷款人需要承担补“价差”的阵痛。

续贷高峰期将至

续贷高峰期下,早期转贷“降息”者,炒房客正面临价差阵痛。

李艺2021年在广州贷款600余万元买入一套住宅,房贷利率为5.25%。当年年中,为节约利息,李艺通过中介将房贷置换成经营贷。

今年4月5日,李艺的经营贷需要进行三年一次的续贷,但由于评估价下滑,新发放贷款资金变低,李艺面临约100万元的资金缺口。

与李艺相比,在深圳从事金融工作的婷婷(化名)面临的资金缺口更大。2020年,她在深圳市南山区投资了一套近1000万元的房产。当时,押注房价会持续上涨的她冒险利用经营贷拉高杠杆。按照中介的指引,婷婷先从金融公司获得垫资“过桥”,全款购房。房产过户后,她再将房产抵押给银行,通过高评高贷(指做高房产评估价,提高可贷金额)套出了1000万元左右的经营贷,用于偿还过桥资金。

但出乎婷婷意料之外的是,房价随后不涨反跌。三年时间内,市场价从原本1000万元跌至800万元,可以续贷金额也随之缩水为560万元左右。

“之前三年,按照先息后本的方式陆续还了接近80万元,没想到现在还面临400多万元的贷款差额。”婷婷说。

“我有个客户做了2000万元,现在跌得更惨。”深圳一名贷款中介告诉记者,深圳南山、福田等地区此前炒房客集聚,现在也成为“重灾区”。尤其是2020—2021年高杠杆炒房的人群,现在最焦虑。

招商银行广东某支行负责人对记者表示,一般而言经营贷额度是十年有效,“三年一续”或者“五年一续”,也可根据需要选择不同的还款方式。不过在续期时需要重新评估房产价格,可贷额度也会发生一定变化。

“一般会建议建立一个‘安全垫’,不要顶格贷,比如可贷额度是200万元,为安全起见可以借出150万元。”他认为。

这部分到期资金规模有多大?大多业内人士认为,目前暂没有数据可直接统计。不过,从经营贷规模、RMBs(住房抵押贷款支持证券)平均条件早偿率方面数据或可窥见端倪。

近年来,经营贷规模快速扩张。根据中国人民银行数据,2020年末,本外币住户经营性贷款余额13.62万亿元,同比增长20%;2021年末,本外币住户经营性贷款余额16.22万亿元,同比增长19.1%。今年1月26日,央行发布的2023年金融机构贷款投向统计报告显示,2023年末,住户经营性贷款余额22.15万亿元,同比增长17.2%,比上年末高0.7个百分点;全年增加3.23万亿元,同比多增5466亿元。

中邮证券宏观首席分析师袁野认为,2020年开始,金融环境相对宽松,市场流动性较为充裕,由于低利率优势,经营性贷款快速走高,而经营贷周期一般为3年或5年,2024年逐步进入偿债期。

光大证券研报测算,2023年RMBs月均早偿规模在3700亿元左右,较2022年提升近八成;2023年RMBs平均条件早偿率为13.9%,较2022年四季度亦出现明显提升。所谓条件早偿率,是指当年提前偿还的本金占当年未计划应有的未偿还本金的比例。

评估价下滑 续贷难题凸显

经营贷续贷难题背后,主因在于房产评估价不断下滑。近期市场有消息传闻,由于抵押物评估价下浮比较大,原本贷款七成的大多已被“击穿”。

实际房价变动情况如何?根据国家统计局数据显示,今年前两个月,全国新建住宅销售额和销售面积分别是9227亿元和9559万平方米,由此计算出平均成交价格是9653元/平方米。这一价格与2023年4月顶峰的12469元/平方米相比,每平方米下降2816元,降幅22.6%。

其中,部分炒房客重仓的区域成为“重灾区”。以广州珠江新城为例,一名当地中介告诉记者,2023年初部分投资客重仓的某小区,高峰期部分优质户型的价格接近每平方米16万元,现在挂牌价已普遍回落至10万余元。

而2019—2021年曾被爆炒的深圳“网红盘”,多已“跌落神坛”。例如深圳某著名的“网红盘”2020年底凭借前海概念、次新花园、优质学位等特点价格一路暴涨。当时,该小区48平方米、66平方米价格的主力户型一路下行至每平方米15万元—17万元左右。但随着楼市转冷,2021年开始该楼盘房价“跳水”。一名中介告诉记者,目前该楼盘66平方米户型业主挂牌价格已跌到每平方米9万元左右,接近腰斩,而且成交量较此前也有大幅下降。

银行评估价虽然具有一定滞后性,但基本与房价保持同一趋势。一名国有大行信贷经理告诉记者,现在房产评估价基本都是每月更新。如果贷款期限将至,也会提前通知客户。续贷阶段会以新评估价作为贷款依据。

“有部分区域的房地产市场评估价跌得比较多。”该信贷经理介绍,不过具体还是要以续贷时的实际评估价为准。

为减少续贷阶段价差,不少投资者近期也在尝试不同的解决方法。李艺告诉记者,最近在考虑将这一房产卖给亲戚“过一手”。与亲戚签订购房协议,在银行重新办理房贷。贷款下来的资金用于经营贷还款。不过由于风险较高,同时还要重新缴纳相关税费,李艺目前还在犹豫。

此外,目前也有中介专门做续贷业务。李艺提及,只要提前与中介沟通,就可想办法弥补价差。有的是通过借入消费贷或其他贷款填补空缺;有的则是称有渠道可以做高评估价,从而“丝滑”弥补价差。

不过,深圳一名中介对记者表示,目前“高评高贷”操作空间也较小。一般而言,房价下跌,评估价也会动态下跌。银行会对小区同户型的贷款

出一个评估价,合作的评估机构则会细化进一步评估房产价格。当房价存在上涨预期时,评估价适当上浮较好操作,但现在市场行情下,“高评高贷”并不好做。

监管曾多次规范

经营贷到期高峰将至,业内人士大多建议投资者理性缩小杠杆。

北京金诉律师事务所主任王玉臣认为,对于购房人来说,房贷转经营贷,在操作的过程中是将房子抵押,借经营贷来还房贷。但是经营贷与房贷不同,经营贷需要隔几年对房屋进行一次评估,经营贷评估下调则意味着在本次评估过后,购房人能够申请到的贷款额度小了。那么,购房人以借新贷还旧贷的过程中,将会面临着极大的资金缺口,需要购房人先将旧贷的缺口补齐,会给购房人造成极大的经济压力。不少人会在中介的指引下采用过桥贷款,以贷养贷的方式来补齐这个窟窿。但需要注意的是,使用过桥贷款或者以贷养贷会产生新的成本。一旦后续资金出了问题,如果不能及时偿还,负债将会如滚雪球般越来越多。

对于一些操作经营贷置换房贷的中介或银行机构,一旦被查出,也会面临被处罚的风险,甚至还可能承担刑事责任。王玉臣援引《刑法》第一百七十五条的相关规定称,以欺骗手段取得银行或者其他金融机构贷款、票据承兑、信用证、保函等,给银行或者其他金融机构造成重大损失的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金;给银行或者其他金融机构造成特别重大损失或者有其他特别严重情节的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。

值得注意的是,此前监管已多次对经营贷违规进入楼市进行规范。2021年3月,银保监会、住房和城乡建设部和人民银行联合发布了《关于防止经营贷用途贷款违规流入房地产领域的通知》,其中要求对期限超过3年的经营用途贷款,加强风险管理。对使用房产抵押的贷款,银行业金融机构要加强抵押物估值管理,合理把握贷款抵押成数。

2023年2月2日,深圳市房地产中介协会发布《关于严禁全市房地产中介机构及从业人员参与违规利用“经营贷”的郑重提示》,严禁参与贷款中介、金融中介、“影子”中介等场外机构和个人违规利用“经营贷”的不法行为。部分业内人士认为,近年对经营贷违规人数多的监管不断趋严,进行此类操作者并不在少数。加上经营贷本身借人的续贷周期为3—5年,集中到期压力相对可控。

据《第一财经日报》王方然/文

新能源车险的“两难”困境如何破解?

在新能源汽车售价普遍下调的同时,一些车主反映车险保费不降反升,续保时遭遇拒保,这给他们带来了困扰。对此,业内人士认为,应优化新能源车定价机制,禁止不合理拒保行为,着力解决群众购车后顾之忧。

“3年没出险,保费反而更贵。”近日,家住北京市昌平区的新能源汽车车主小陈对记者反映,自己的车保费比去年贵上千元,直呼“买车容易养车难”。

不仅是保费上涨,一些新能源汽车车主在投保和续保时还遭遇过拒保。对于新能源车险的种种问题,车主表示十分糟心,而险企由于出险率、赔付率高等原因,也有自己的苦衷。业内人士认为,针对新能源车险的“两难”困境,优化新能源车定价机制、禁止不合理拒保是破局之道。

保费“逆势上涨”险企也有苦衷

“新能源车保费的确出现了上涨的现象。”针对车主小陈反映的情况,一家保险公司的业务员向记者说道。

新能源汽车国家监测与管理平台数据显示,2022年,新能源汽车商业险件均保费4139元。最近,一款近30万元的新能源汽车车主在网上晒出自己购买的基础版保险,包含交强险、商业险以及驾乘意外险在内的保费接近7000元,与一辆50万元左右的燃油车保费相差无几,再度引发热议。

为争夺新能源车行业市场份额,今年以来,多家新能源车企宣布对部分品牌进行降价或开启限时优惠模式。在新能源汽车售价普遍下调的同时,车险保费不降反升,给不少新能源汽车车主带来了困扰。

购车更优惠,车险保费为何“逆势上涨”?记者了解到,国家对新能源车实行补贴政策,而目前新能源车投保基本按照国家补贴前的车价计算,并不是按照车主实际补贴后购买的价格计算,这使得保费本身就会高一些。

另外,出险率、赔付率高也导致保险公司收取较高新能源车险保费。申万宏源研报数据显示,新能源车险的赔付率平均接近85%,保险公司面临较大承保亏损压力。以车损险为例,新能源车中占比最高的家用出险率高达30%,显著高于燃油车的19%,而且平均赔付金额也明显高于燃油车。

另外,有保险公司表示,由于新能源车更新迭代较快,无法获取新能源车商和车价,对风险判断的技术和信息,所以只能以高定价来对冲亏损的

风险,以免保险公司卖了车险后收不抵支。

遭遇拒保 车主十分糟心

除了保费上涨外,新能源汽车遭遇拒保让一些车主更加糟心。北京市民张硕(化名)告诉记者,自己前不久购买了一辆新能源汽车,投保时遭到了一家保险公司拒保。“对方称风险较高,但又没有说明具体是什么原因导致的风险过高。”

北方工业大学汽车产业创新研究中心研究员张翔分析,从技术角度看,新能源汽车通常配备高科技设备,如高压电池组和复杂的电子控制系统,它的维修工艺和技术要求也比传统燃油车更高,而且维修渠道和配件供应链相对不完善,导致维修难度和成本增加。

记者调查发现,新能源车被拒保并非个例。今年以来,不少新能源汽车车主反映,在为车辆续保时遭到拒保,或被强制要求附带购买其他险种才能上保险。这一变化让不少新能源汽车的车主感到不解和不满。

“我平时爱好自驾游,最近续保时却被业务员告知,因为‘一年跑2万公里以上’被拒保。”一位新能源汽车车主说。在一些地区,行驶里程超过2万公里而被判定出险率高,成为拒保理由。

此外,对于部分因车企经营问题而导致停产的车型,由于零部件、售后等难以继,保险公司方面也不予承保。

优化定价机制 禁止不合理拒保

数据显示,2023年,国内新能源汽车销量占全部汽车销售量比重超过三成,渗透率稳步提升。面对新能源汽车车主承担较高保费且可能遭遇拒保,而保险机构由于赔付率高可能面临亏损的“两难”困境,业内人士普遍认为,优化新能源车定价机制、禁止不合理拒保是破局之道。

今年1月,国家金融监管总局财产保险监管司下发《关于切实做好新能源车险承保工作的通知》,要求财险公司对于新能源车交强险不得拒保,商业险愿保尽保,不得在系统管控、核保政策等方面对特定新能源车型采取“一刀切”等不合理的限制承保措施。

近期,商务部有关负责人表示,将研究推动优化新能源汽车保险费率,推动提高新能源汽车社会化维修服务能力,着力解决群众购车后顾之忧。

北京京师律师事务所律师熊超认为,保险公

司应该深入研究新能源汽车的风险特征,利用大数据和人工智能技术,建立完善的风险评估体系,分析和预测新能源汽车的出险率、赔付率等,为保险费率的制定提供相对合理的依据。

当下,不少车企开始布局新能源车险市场,业界对此充满期待,认为掌握更充分信息的车企有望制定出更合理的保费,以引导市场。业内人士呼吁,险企和车企及监管部门等多方应形成合力,推动相关数据共享,推动保险定价更加合理。

据《工人日报》刘兵/文

公告

威海: 本委受理的你与青岛东乐文旅管理有限公司劳动争议一案已审理终结。现依法向你公告送达青黄劳人仲案字[2023]第6853号仲裁决定书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市黄岛区水灵山188号7号楼306室)领取仲裁决定书,逾期不领取,即视为送达。特此公告

公告

2021年12月9日,在即墨区田横镇林家埠后村,拾女性弃婴一名,孩子出生日期是2020年4月21日。随身携带物品有两件婴儿衣服、一张纸条(内容为:2020.4.21)。请孩子的亲生父母或者其他监护人持有效证件与相关民政局联系,联系人:张葵葵;电话:87550955;地址:青岛市即墨区即墨古城万寿宫街33-1,婚姻登记中心二楼收养室。即日起60日内无人认领,孩子将被依法安置。特此公告

公告

青岛东唐节能电机制造有限公司: 本委受理的董维勇、张儒、张剑刚、李广祯与你单位劳动争议一案已审理终结。现依法向你公告送达青黄劳人仲案字[2023]第20065号仲裁决定书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市黄岛区双珠路1688号306-1室)领取仲裁决定书,逾期不领取,即视为送达。特此公告

公告

青岛魏佳乐化妆品用品有限公司: 本委受理王丹丹与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第2133号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达(应诉、开庭通知书)、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年6月11日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南1306-1室—青岛西海岸新区劳动人事争议仲裁院。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。特此公告

美好时光“纸”传祝福

新婚祝福 | 爱情祝福 | 升学祝福 | 生日祝福
纪念日祝福 | 节日祝福

刊登价格	999元/期 (7.2*10cm)
299元/期 (7.2*3cm)	1314元/期 (14.6*6cm)
520元/期 (7.2*5cm)	1999元/期 (14.6*10cm)

祝福启事
咨询热线
0532-83861285

声明

遗失我公司发票专用章(编号:3702200505647)一枚,声明作废。

山东荣辉德建筑工程有限公司
2024年4月23日

遗失我公司财务专用章(编号:3702200505646)一枚,声明作废。

山东荣辉德建筑工程有限公司
2024年4月23日

遗失我公司法人(亓呈芹)章(编号:3702200505648)一枚,声明作废。

山东荣辉德建筑工程有限公司
2024年4月23日

遗失我公司法人(高阳明)章(编号:3702140573425)一枚,声明作废。

山东龙科质量检验检测有限公司
2024年4月23日

遗失我公司公章(编码:3702140573422)章一枚,声明作废。

山东龙科质量检验检测有限公司
2024年4月23日

公告

青岛光彩康康健康产业集团有限公司: 本委依法受理徐佳与你单位劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第3379号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,现依法向你单位公告送达(应诉、开庭通知书)、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年6月18日14时00分在本委仲裁庭(地址:青岛市黄岛区水灵山188号7号楼303房间)开庭审理此案,请准时到庭参加庭审,届时不到庭,本委将依法缺席审理。特此公告

公告

青岛八零设计咨询有限公司: 本委受理的吕耀东与你单位劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第1478号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达(应诉、开庭通知书)、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年6月4日9时30分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区水灵山188号8号楼307室—青岛西海岸新区劳动人事争议仲裁院。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。特此公告

青岛市黄岛区劳动人事争议仲裁委员会
2024年4月23日