主管总编辑助理 齐琳 执行主编 董家声 美编 白杨 责校 刘凯晶 E-mail: newhouse@sohu.net

售后包租、代办信用贷 珠江四季悦城踩线

被监管层明令禁止的“售后包租”模式，又隐现于北京商办市场。近日，北京商报记者走访调查发现，位于通州区马驹桥板块的商业办公项目——珠江四季悦城做起了“售后包租”的买卖。而且，严禁进入楼市的信贷资金，也被项目方“支招”应用于买房。专家直言，售后包租叠加信用贷购房，一系列违规操作之下，买房人身后风险值将被拉满。

包租五年、月租金一万

据北京市住建委网站信息，于2013年10月获批预售的珠江四季悦城项目，官方备案名为“珠江四季中心”，该项目地上在售部分的土地用途和使用年限为“办公：50年；商业：40年”，项目所属开发商为北京珠江投资开发有限公司。

因开盘较早，又赶上过2017年前商办房销售的“黄金期”，珠江四季悦城这个当年的商办类销冠楼盘，目前所剩房源已不多。在案场销售人员的推介中，在售房源的居住及投资属性被多次提及，“包租房源”也成了项目方吸引投资客的一大手段。

“想要自住我们有65平方米、90平方米两个面积段、三种户型；想买来投资，只能选90平方米户型，其中一部分房源售后可以包租，和我们开发商旗下物业签包租协议。”珠江四季悦城销售人员这样介绍。

该销售人员表示，为了规避限购、尽快清盘，开发商会协助有购买意愿的个人注册公司以获得商办房购房资质；同时，针对部分包租房源向买房人承诺，全款购房、签订包租协议后，开发商旗下物业公司会对房源进行管理，期间买房人每月可获得1万元租金，开发商物业按季度支付租金，包租五年期满后，房源再交归买房人。

上述销售人员还透露，尽管此前“3·26”商办新政使商办市场降温，但对于一部分还未获得在京购房资质，或是有“房票”但预算不足的刚需、投资客来说，珠江四季悦城这样总价低、部分户型有燃气的商办类项目，仍然有“市场”。

所谓“3·26”商办新政，指的是北京市于2017年3月26日发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，其中对个人购买商办类项目的限制措施，在全国范围内开启了对“商住房”这类“伪住宅”限购的先河。其中明确提及，开发商在建（含在售）商办类项目，销售对象只能是合法登记的企事业单位、社会组织，不能为个人；同时，禁止违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途。

“我们客户里有不少投资客。客户与我们物业签署包租协议后，每个月给您1万元租金，3个月一打款，一年的收益就是12万元。”珠江四季悦城销售人员不断强调包租房源的“收益很高”。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师向北京商报记者表示，售后包租，是指地产商在销售商品房时与买受人约定，在出售后的一定期限内由该房地产以代理出租的方式进行包租，以包租期间的租金冲抵部分销售价款或偿付一定租金回报的行为。

记者了解到，珠江四季悦城目前在售的房源中，仅有15套90平方米的房源符合“售后包租”条件，这些房源总价在220万元左右。就项目推出包租房源的原因，上述案场销售人员透露：“开发商物业正在准备上市，需要大量现金流”。据悉，珠江四季悦城的物业公司是康景物业。简单估算，如15套包租房源顺利销售，该物业公司预计将回笼资金至少3300万元。

房贷被禁，信用贷来凑

“3·26”商办新政中明确提及：“商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。”这也就意味着，想买珠江四季悦城的房只能全款支付，买房人的购房资金至少也要220万元左右。

不过对预算不足、全款有压力的客户，珠江四季悦城也有“应对之策”：房款支持分期，支付周期最长可延至半年；超出个人资金预算的房款部分，推荐个人申请信用贷。项目案场销售人员称，信用良好的买房人只需要打出个人征信及工资流水，剩余流程可由与项目合作的代办人协助完成。

“我们这类商办性质房子不能做购房贷款，但可以用信用贷。个人征信没问题，信用好、月薪高的客户能顺利贷款。”案场销售人员表示，如买房人有贷款买房需求，可为其推荐靠谱代办人，全程协助买房人进行信用贷申请，直至贷款申请通过。购房者只须按贷款金额的两个点，向代办人支付手续费。

对于买房资金缺口较大的客户，上述销售人员甚至承诺，代办人可以同时操作多家银行的信用贷申请顺利通过，买房人可以根据贷款金额及具体年限，选择不同的“套餐”。“信用贷的话，一家银行最高只能贷30万元，可多家银行同时操作。信用贷的贷款年限是三至五年，每个套餐的利率是不同的，咱们可以选择一个利率比较低的。”

记者从一位银行业分析人士处了解到，信用贷款申请者需要具备有稳定收入和工作、有良好信用记录等条件。同时，贷款用途主要用于非购房、购车、购买股票等方面消费。由于信用贷不用抵押担保品，机构对申请人信用状况审查会比较严格，尤其是征信记录、存量债务情况与偿债能力。同时，近年来，监管部门严查资金违规流入楼市，金融机构对贷后资金管理也趋严。

为打消买房人对于“信用贷买房能否通过贷款申请”的顾虑，销售人员会向看房人强调，推荐的代办人是与银行有合作的，“保证能过”。并从信用贷利率及包租收益率角度，给买房人算了一笔账：“信用贷和普通按揭贷款的利率差不多，每个月的还款额和项目包租租金基本可以相抵。”

对于“不同银行能否查询到个人同时申请了多家银行的信用贷”，销售人员则表示：“代办人都能解决，无需担心”。

强制回收风险已开启

在业内人士看来，不管是售后包租，还是承诺“靠谱包过”的信用贷买房，都是表面“划算”、背后风险不小的违规操作。

王玉臣向北京商报记者表示，售后包租是明令禁止的违法行为，违反了《商品房销售管理办法》等相关规定：“国家之所以禁止售后包租，正是因为该操作风险很高，市场的培育、项目的运营是受一系列因素影响的，很多开发商不具备这个能力。购房人押宝开发商身上，有时反而损失惨重。”

王玉臣进一步指出，售后包租的楼盘，一旦运营不善，购房人损失的不仅是后期收益，还会造成房价贬损。那时开发商会撇得一干二净，运营公司可能没资金能力，打赢官司也难以执行。有的运营公司还会申请破产，购房人后期利益无法保障。

就个人申请信用贷买房的可操作性，金融评论员卜振兴分析指出，一般不能通过，商业银行会在审核额度前，申请查询个人资信状况，但现实中也不排除会有相关违规操作：“个人申请信用贷用于买房，背后风险主要是过度信贷产生的过高风险。”

对于开发商为购房者支招“信用贷买房”这一行为，北京市京师律师事务所刘松涛、张▮然两位律师均表示此举违规。按现行银行贷款政策和楼市政策，信用贷款、消费贷、经营贷等均严禁流入楼市。一旦被查出，购房人信用会严重受损，并会被要求提前返还贷款。开发商和银行，也可能面临被处罚风险。

实际上，信贷资金违规用于买房，银行对相关购房者的处罚已升级。目前已有多家银行开启了“强制回收”这一操作。例如，贷款客户提供不了合同发票，或明显能看出与合同用途不一致，银行就会要求收回贷款，多笔贷款操作也要追查贷款资金流向。此外，若违反相关合同约定，除收回贷款外，银行可能会将个人征信调整为关注，关注类贷款属不良类贷款。

“目前，银行已严格按照监管要求实施贷前调查，重点关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放贷款。违反合同约定要做‘退卷’处理，还会进一步对资料做审核审批，后续再进行交叉验证。”多位银行人士表示。

北京商报记者 卢扬 荣蕾