

开发商骗取巨额房贷何以突破层层“防线”?

□“新华视点”记者 公磊 李京华

核心提示

7.5亿元个人按揭房贷突破层层“防线”被骗出,落入北京一家开发商的口袋,最终导致银行损失贷款本金6.7亿余元。这起开发商“导演”的巨额房贷诈骗案前不久水落石出,又逢上半年“天量信贷”出笼之际,在社会上引起强烈反响。

◎为骗贷,开发商虚构257名购房者

开发商邹庆只有初中文化程度,曾担任北京华运达房地产开发有限公司法定代表人、北京华运达经贸发展公司法定代表人、华庆时代投资集团有限责任公司董事。几年前,由于公司资金紧张,邹庆便产生了从银行骗取按揭贷款的念头。

据邹庆公司的员工透露,从2000年底开始,公司要求员工冒充购房者,来“购买”华运达房地产公司开发的部门,第一批是公司的部门经理和一些老员工,而这些按揭贷款都由公司来还。后来,公司又让员工发动身边的亲朋好友,冒充购房者向银行按揭贷款,公司承诺给每个虚假购房人2000元的好处费。

就这样,在一年半的时间里,华运达房地产公司找到257名购房者,而这些人多数都是下岗工人和收入不高的年轻人。检察机关提供的证据显示,43岁的刘某是这些购房者中的一员。在购房按揭的申请材料上,他是一名医药公司销售经理,月收入高达6万多元。而他的真实身份却是一名身患残疾的无业人员,每月靠领取城市低保金维持生活。

搜集到大量身份证后,北京华运达房地产公司开始伪造购房按揭申请材料,这些材料由该公司办公室工作人员填写盖章后封装。为防止银行和律师的抽查,华运达公司还为每个虚假购房者准备了一张打印好的纸条,上面有房号、房产面积、贷款金额等,并要求“购房者”熟记。



法院经审理查明,通过这些虚假的购房者和购房合同,邹庆从银行共骗取个人按揭贷款7.5亿元,造成银行损失贷款本金6.7亿余元。北京市第二中级人民法院一审判决邹庆无期徒刑,其他涉案人员也得到相应惩罚。

◎层层“防线”何以形同虚设

负责审理此案的北京市第二中级人民法院法官谭劲松介绍说,国家对个人按揭贷款条件有明确规定,其中包括贷款人必须具有稳定的职业和经济收入,信用良好,有偿还贷款本息的能力等。同时,银行内部也要求信贷业务部门对贷款人提供的资料进行认真调查核实,并对贷款人的还款能力以及担保人的担保能力进行审查评估。那么,这7.5亿元的巨额贷款又是如何突破层层“防线”从银行被骗出的呢?

要想获得银行贷款,首先要越过律师这一关。根据中国银行北京分行与律师事务所签订的《委托协议》规定,律师对贷款人提供的贷款申请资料的合规性、合法性、真实性进行法律见证,对贷款人的信誉、资质状况进行调查和综合分析,在此基础上向银行方面出具法律意见书。

而法院审理发现,负责贷款申请人资格调查的律师孔卫东和战军在办理业务中却存在严重

失职。战军说,他开始收到的几份申请都来自华运达房地产公司或关联公司的员工及亲属。本来也正常,但后来收了20几个申请都是如此,他就觉得比较奇怪。华运达方面解释说此项目不错,首先照顾内部人员。他无法判断申贷人的资质与所递交的材料是否相符,但还是为这些申贷人开了“绿灯”。

尽管迈过了律师这一关,邹庆等人炮制的虚假个人按揭贷款申请还要面临银行的严格审查。然而,中国银行北京分行零售业务处原副处长徐维联在审批、发放个人按揭贷款过程中,同样也存在严重失职、没有严格执行银行信贷制度的行为。

该行的信贷员在审查中发现,有的申贷人年纪轻,学历不高,但收入却很高。此外,在电话采访中,一些申贷人还否认自己买房。于是,信贷员将问题反映给徐维联,但他却表示可以继续放贷,甚至说只要公司是真实的,房子在,就可以贷”。直到2002年上半年,华运达公司开始拖欠月供,并拒不还贷,而且保证金账户里也没钱,徐维联才意识到问题的严重性。但此时,巨额的按揭贷款已经落入开发商的口袋。

最终,孔卫东、战军、徐维联等人也为自己的行为付出了惨痛的代价。2007年,法院以出具证明文件重大失实罪,判处孔卫东有期徒刑3年,缓刑4年,判处战军有期徒刑1年2个月,缓刑1年6个月;以国有企业人员

失职罪,判处徐维联有期徒刑5年。

◎“制度”不能只写在纸上

法官谭劲松说,从表面上看,邹庆能够顺利地骗出巨额贷款就是因为律师和银行工作人员的工作疏忽,但本质上却反映出当前银行个人按揭贷款中普遍存在的问题。

谭劲松说,银行委托律师对贷款申请人的资质进行调查,理当支付相应费用。但在实际操作中,由于银行的强势地位,这部分费用往往转嫁到申贷人身上。这样,申贷人就成为律师的客户,而律师也变成申贷人服务。在这种情况下,为了拿到报酬,律师往往就会对申贷人的资格睁一只眼闭一只眼”,发现问题也不说,导致一些不具备资格的申贷人蒙混过关。

另一方面,近年来我国房地产市场持续升温,各银行都把个人住房贷款视为“优质业务”。加上有房屋作抵押,在“跑了和尚跑不了庙”的心理作用之下,银行在一定程度上就放松了对个人住房贷款的审查,同时也放松了对各种风险的防范。

在这起骗贷案中,由于华运达公司开发的项目还没有封顶,因此银行没有把该项目拿来抵押。在这种情况下银行依然对个人按揭贷款进行放贷,这无疑使得自身面临巨大风险。同时,银行本应该对保证金账户中的资金进行严格监管,但在实际操作中,华运达房地产公司却可以随意支配保证金,甚至用来支付个人按揭贷款。正是银行多重“保险”的共同失效,最终给自身带来巨大损失。

一些金融专家表示,这起巨额骗贷案的发生,给相关部门敲响了警钟。为应对危机,我国银行机构今年上半年集中投放了7.3万亿元的天量信贷”,这为经济企稳回升提供了保障,但也给银行监管提出了新要求。银行在注重“量”的扩张时,同样应该注重“质”的提升,如加强对贷款申请人的资信审查,让各道“防线”发挥应有的作用等。

“地王”归来:房地产市场是福还是祸?

进入5月份以来,北京、上海、宁波、重庆等城市“地王”频频出现。曾经无限风光的“地王”在经历金融危机“冰封”之后,因何能重现市场?“地王”又将给中国房地产市场带来怎样的预期?是福还是祸?

◎“地王”归来 几家欢喜几家愁

6月30日,中国中化集团公司旗下方兴地产以406亿元拿下炙手可热的北京广渠路15号地,成为北京新“地王”。该地块占地约1559万平方米,综合、商业建筑面积约为721万平方米,起拍价为26.12亿元。至此,6月26日刚在北京“称王”短短几天的成都中泽置业有限公司被赶下“王位”。

进入5月份以来,除北京以外,上海、宁波、重庆等城市“地王”也频频出现。据最新的统计数据显示,6月1日至7日,全国20个重点城市共推出土地124宗,环比增加25%,推出土地面积608万平方米,环比增加25%,成交土地面积173万平方米,环比增加14%。

“地王”频频出现让不少开发商看到了希望,认为房

◎谁在制造一个又一个“地王”

吉林大学经济学院副院长李政博士认为,出现“地王”主要有四个原因:一是从供求的角度考虑,房地产市场结构性矛盾仍然突出,住房需求远远高于供给,且这种供需失衡状况短期内难以改变;二是从政策方面看,政府和银行一起为房地产市场提供了宽松的环境,解决了房地产的流动性问题;三是从投资环境看,房地产业比其他行业风险小一些,有利于投资者分散风险;四是投资者对未来中国经济的乐观预期。

适度宽松的货币政策打开了“货币水龙头”,房地产开发商的资金紧缺状况也因此得以极大改观,从“拆西墙补东墙”变成“不差钱”。5月份,华润地产配售23亿股,筹资近33亿元;保利地产不仅发行13亿元公司债,80亿元的增

◎购地须谨慎 莫争做“地王”

对于“地王”现象,SOHO中国有限公司董事长潘石屹表示,这对市场并不是个好现象,开发商还是应该理性,房地产5年一个周期,不知道倒闭多少开发商,他们都不是饿死的,而是被撑死的。

易宪容认为,房地产的复苏有房价上涨因素,但房地产是否真正的进入上行通道,仍然相当不确定。

业内人士普遍认为,中国房地产市场发展总体是健康的,经过金融危机的洗礼

地产业已结束调整并逐渐回暖。虽然“地王”仅是个案,但也表明房地产开发商看好中国未来经济形势。

中国房地产协会副秘书长何琦认为,在经过去年“冰封期”之后,中国宏观经济恢复情况不断高于预期,而政策也给予房地产开发企业相关“调整资本金”的优惠。“地王”是正常现象,没有必要大惊小怪。”

与房地产开发商信心满满相比,普通消费者对“地王”的出现则表现出忧虑和担心。在成都一家保险公司工作的孙先生表示,大学毕业后参加工作以后每个月都要往银行存入一定数额的钱,用于以后购房。在网上看到有关“地王”的消息后,感觉房价又要涨了,房子离自己越来越远了!”

发方案也获得批准。业内人士表示,“地王”频现无疑是房地产泡沫的聚拢,前期银行信贷的释放给房地产企业提供了大量资金,在此支撑之下,这些企业才有钱囤地。

除了适度宽松的信贷政策,政府有意的“托市”行为也是造成出现“地王”的重要原因。

中国社会科学院金融研究所研究员易宪容认为,最近房地产销售突然增长与政府“托市”有关。主要表现为:一是为当地居民直接补贴,并把这种补贴限定在当年有效;二是间接补贴,如购买住房上户口;三是地方政府加大城市拆迁力度,从而使得城市居民被动性住房需求增加;四是放宽房地产商土地出让金的缴款期限,甚至房地产开发商违约也免于地方政府追究。

之后应该更加理性。“地王”的出现对市场是一种提醒,房地产开发商拿地还是要谨慎,现在把地价抬得过高,未来可能自食其果。政府也应把握“推地”节奏,防止再次出现新的泡沫。

李政说,房地产开发企业参与竞买土地是一种正常的市场行为,毕竟,持有土地的风险要小于持有现金的风险。但是,企业一定要从自身实际出发,谨慎对待,合理分散风险,不要争做“地王”。

(王新明 杨洪涛)