

三套房贷另有途径

民间借贷,你敢吗?

“你好!我公司长期办理借贷业务,无需抵押,事业单位人员可由我公司代办银行贷款。免抵押贷款(10-50万)享受国家基本利率,三天得款。咨询电话:137*****联系人:梁经理。”对于急于用钱而又借钱无门的王小姐来说,这条短信似乎是“及时雨”。而且这还不是个别现象。房地产调控,贷款收紧让一些人把目光投向民间借贷,业内人士估测,南京民间借贷资金量已过百亿元。但这种民间借贷的可信度究竟有多大呢?

》记者调查

借钱的: 贷款能解决,但是抖呵

收到短信的王小姐家已有两套小户型,目前她急需购置一套大户型,钱只够首付,又没有银行肯放贷,而手里的房子又不想卖。王小姐从短信中的梁经理处获悉一个折中办法。对方帮她办理两套房子的银行抵押贷款,比她自己到银行贷款的额度要高很多,且享受银行基准利率。不过王小姐需支付两万元服务费用。

据悉,目前各个担保公司的收费标准相去甚远。按照这家担保公司的承诺,王小姐的两套房可以贷到100万元左右,加上积蓄可在江宁一次性付款买套三房。目前三套房细则尚未明确,房产局对于三套及以上购房默认为正常登记、鉴定、领取房产证,王小姐实际上是能够通过这种方式买到第三套住房的。不过,她怀疑其中有猫腻,不敢轻易借贷,毕竟是一大笔钱啊。

放贷的: 炒房似乎不如民间放贷

“把钱交给我们管理投资,年收益在10%以上。”一小额贷款平台公司给正在寻找新投资点的投资者给出这样的承诺。

方先生他原本计划投资一个小户型,但总价要80万元,而他手上只有50万元的资金,剩下的30万元需要贷款,目前南京各家银行已办不到三套房房贷,他找到了一家小额贷款公司。但高额的利息让他打消了购房念头。如果是个人贷款,月息为2.6分,贷款30万元的话,每月需还息7800元,一年还息总额9.36万元。但如方先生将50万元用来在放贷,公司承诺年收益在10%以上,一年至少能够收入5万元,而放贷方只需向贷款公司缴纳放款额度每月0.15%管理费。如此丰厚的利润让方先生有些心动,“买房也是为投资,民间借贷的利息又高,倒不如直接用来放贷。”

》风险提示

投资民间借贷,风险自己担

业内人士表示,目前民间借贷现象非常普遍,除贷款中介以外,还存在不少以吸纳资金为目的的非法机构。一些民间借贷机构给出的年收益率高达30%,但其风险系数也更高。高利率带来风险是借贷人很可能人不出、无力偿还贷款,出借人的收益最终成为一纸空文。

专业人士认为,与银行等金融机构相比,借款人通过银行借贷,如果产生不良贷款,将在银行征信系统中留下不良记录。而如果借款人在民间借款并产生不良贷款,该记录并不会在银行征信系统中留下痕迹,这就加大了民间借贷风险。借贷双方都必须慎重考虑民间借贷的风险性。而民间借贷中介机构,应进一步完善自身的风险控制体系,将征信记录与银行进行衔接。

记者走访发现,无须担保、无抵押、快速提款等特点,是民间借贷机构最吸引借款人的特质。然而,这些特点大多是文字游戏,宣称无担保的公司,往往会要求提前支付“利息”,比如借100万元,利息是20万元,那么一开始就只给借款人80万元。在南京西祠论坛、百度搜索关键词“南京民间借贷”、“不需要有任何抵押,只需身份证”的贷款公司比比皆是,但很多公司会强调需要本地户口,因为本地户口多是父母有房者。而实际交易中,会要求把借款人父母



漫画 俞晓翔

作为借款担保人,一旦借款人无法偿还债务,债务将由其父母偿还。

无抵押贷款公司可能是骗子中介

记者从南京市工商行政管理局企业注册登记管理部门了解到,目前许多民间贷款公司也需要登记注册,办理工商营业执照,但也有很多无照经营的小公司。从事过民间贷款业务的宋先生告诉记者,很多打着贷款公司名字的公司,多为中介机构,他们本身没有什么大资金,而是扮演着给贷款公司拉客户的角色,从中收取中介费。一般按5万元以下单笔500元,5万元以上按1%,往往没有经验的借款人会遭遇这样的公司,除了遭遇双重“剥削”,也可能赔了中介费还贷不到款,一些骗子中介公司收取中介费后很可能人间蒸发。对于通过各种方式发放广告,声称不需要有任何抵押就可以放贷款的公司,尤其要提高警惕,避免造成损失。

江苏金恩律师事务所律师周巍介绍,虽然很多民间贷款机构能够出示工商营业执照,但其营业范围并非当初申办营业执照的营业

范围,比如房产中介性质的担保公司,当初是以房产中介的名义申请的工商营业执照。周律师还透露,近一段时间他接手的通过民间贷款公司、担保公司贷款而产生纠纷的案例就有很多起,其中大多都涉及到现房抵押贷款、购房贷款。

而哪些民间借贷在法律保护范围之内,周律师表示可以从以下几方面辨别:根据《合同法》和最高人民法院的相关司法解释,首先出借人的资金应是合法的自有资金,禁止吸收他人资金转手放贷;其次,借款用途应当合法,如果出借人明知借款人是进行赌博、走私、买卖毒品或贩卖枪支等非法活动仍借款的,属违法借贷,即使有借款协议,其借贷关系仍不受法律保护;三是民间借贷的利率超过银行同类贷款利率的四倍(包含利率本数);四是出借人不得将利息计入本金谋取复利,复利部分不予保护。此外,对于以欺诈、胁迫等手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下所形成的借贷关系,也应认定为无效。

见习记者 杜磊 快报记者 周映余

主城区,地铁旁,总价24万

CENTER TOP CITY 核心商辅 挑高小户



解放房奴,让更多人 “中产”起来!



沿街旺铺、4.8米挑高小户型火爆热销中....



30-50m² 地铁三号线



尊贵热线:

85600999 85600099

● 项目地址:幕府西路11-17号 ■ 开发商:南京星河广场置业有限公司 ■ 全案代理: 搜地不动产营销代理机构 (SOUDEI REAL ESTATE AGENCY)