

# 交上3万,房贷“二套改首套”?

## 一些中介称可通过银行改征信记录,买二套房也可享首付三成

本报记者 喻雯 李师胜

### 中介支招一:

#### 交1万至3万元手续费,找人修改银行贷款记录

近日,有市民反映,在环山路21世纪的和平路加盟店中可以办理二套房改为首套房,并以此规避缴纳6成首付以及基准利率上浮的规定,而且房产公司跟各大银行之间存在内部操作。

16日,记者以购房者身份来到该店,称自己已经通过商贷购买了一套小户型,现在并未还清,孩子上学需要再买一套学区房,询问中介是否可以以首套房的政策购买二套房。

“我们可与银行联系,但是需要至少30000元的手续费。”中介负责人说,商业贷款是“认房又认贷”,购房者买房需要给银行出具房产证明和银行贷款证明,只要交上钱,他们都可以找人修改。“这些证明都不用你们亲自去跑,我们都可以帮你来弄。”中介说,记者先要到人民银行把征信记录打出来,看看贷款情况、信用记录,有没有逾期等,然后

综合来判断如何操作。“我们跟银行有内部的关系,可以通过内部的操作拿到贷款。”中介说,这30000元都是给银行的,中介还要收取总房款的1%作为佣金。

随后,记者又来到环山路109号的信诚居房地产经纪有限公司。一听记者“二改一”的需求,中介立马表示:可以找银行把贷款记录由两次改为一次。中介建议,记者要先把第一套房子的贷款还清,然后再去人民银行打出征信记录。

中介说,具体操作中,他们会找一个担保公司,这是与银行有协议的,具体他们去找银行办理。“如果贷款还清的话,总的费用就收1.8万元,这些钱是中介、担保公司和银行三家来分的,银行的人主要拿大头。”中介说,如果说第一套房的贷款暂时还不清,收费要稍高一些,费用在2万元左右。

连日来,记者暗访发现,不少中介推出“二套改首套”的业务,购房者交上1.8万元到3万元不等的费用,中介就可委托银行把二套房的信贷记录改成首套房,购房者可享受三成首付的贷款政策。也有中介建议购房者离婚,名下无房产无贷款的一方,以单身名义再次购房也可享受首套房政策,中介办理过程中还要收取总房款1%的费用做佣金。

### 银行说法:

#### 即使夫妻办理“假离婚”,也未必能实现“二改一”

中介声称的通过银行来更改进而享受信贷优惠政策的做法是如何做到的?交了钱或是离了婚就能实现“二改一”吗?

18日,一商业银行济南分行个人银行部客户经理说,商业贷款对房子的认定是“认房又认贷”,中介所说的离婚能否做到“二改一”也要具体情况来看。如果两个人的房子是由一方独自贷款买的,另一方没有参与,两个人离婚后,没有贷款的一方名下没有房子也没有贷款记录,可以享受首套房贷款的优惠政策。但如果房子是由一方贷款,另一方是共同还款人,在人民银行的征信记录中,也能显示另一方的贷款记录,即便两人离婚了,

另一方名下没有房产,但是有贷款记录,这样也是无法享受到首套房的贷款优惠政策的。

“中介所说的通过银行来修改房子信贷记录,有可能是银行钻了空子。”一国有银行山东省分行公司部有关负责人说,个人的征信记录是由中国人民银行统一出具,一般来说,贷款行是不能改变的,但也不排除有个别银行以信贷记录出错为由向人民银行发出申请,进而对数据进行修改,将二套改为一套,当贷款审批下来后,再发一次申请将此前的数据恢复。

还有一种可能是贷款银行对征信记录造假,像一些数据库不规范的银行,这种做法很容易实现。

### 中介支招二:

#### 夫妻离婚房产归一方,另一方以单身名义购房

暗访中,除了中介说的花费一万多元至三万元不等的“二改一”外,也有中介称,有花费相对较少风险更小的方式——假离婚。

16日,记者来到燕翔路上的三宇和记中介公司。经纪人得知记者的需求后,直接建议假离婚。“我们这边这种形式做得很多了,没有出过问题的。”经纪人说,如果两个人作为家庭有一套住房,但是房子是男方自己贷款来买,他建议女方离婚,离婚后把房子归到男方名下,这样一来,女方名下就没有房子,就可以单身的名义来买房,这样就可以按照首套

房的有关政策买房,买完房子后两个人再复婚。

“我们说的假离婚其实就是真的离婚,这样成本很低,只要两个人约定好买完房再复婚就行了。”经纪人说,中介可以帮助记者来办贷款业务,收取4000元至6000元不等的贷款服务费,此外还要收取总房款1%的佣金。

随后记者又来到环山路上的信诚居房产经纪公司。说起离婚业务,这名经纪人也说,两个人离婚的成本就是一个离婚证的费用,整个业务如果委托他们办理的话,还要收取一定的中介费。

### 房屋产权登记中心:

#### 开证明与盖章将合并,可堵住证明造假漏洞

对于中介所说的“二套改一套”,有关部门对此有没有相应的监管措施?

济南市房屋产权登记中心有关负责人说,“我们平时也查出过一些贷款证明造假的情况。”该负责人说,现在来看,开证明与盖章是在两个窗口完成,在这个过程中会有人钻空子修改查询证明。

为了堵住这个漏洞,济南市房屋产权登记中心下一步将“开证明与盖章”两个环节合并,查询无误后,证明打印出来的就是带着“盖章”的。证明的收费也将后置,在办理

房产证的时候一起来交,这样一来就不再给修改造假任何时间和机会。从目前的准备工作来看,5月下旬可正式实行。

“我们的网上房地产抵押系统已与各大银行进行联网。”该负责人说,这个系统可以准确查到房屋的抵押查封情况及家庭房产的数量,银行在审批贷款时,除了看“房屋登记信息查询结果证明”外,也可以将证明的编号输入系统进行再次核验,如果纸质的证明造假,通过系统查询也能及时发现。



# 和平路沿街楼安装格栅引质疑

## 安装未经居民同意,居民担心会方便小偷入室盗窃

近日,家住和平路的市民姜女士拨打本报96706123热线反映,施工单位在她家窗下安了排黄色的铁架子,她担心会增加入室盗窃风险。山东舜启律师事务所主任孟宪强律师认为,建筑物户外的产权由业主共有,必须征得全体业主同意后才能安装格栅。

文/片 本报见习记者 王皇

### 记者调查>>

#### 居民楼窗外多个黄架子 市民担心踩着能进屋

市民姜女士住在和平路与历山东路交叉口附近的一幢临街老楼的3层,最近她发现自家厨房和南卧室的窗户下多了个黄色的架子。这个黄色的框架有1米多高,底部搭在楼下住户的窗户顶,顶部则刚好与她家的窗台齐高。架子离窗户约1米,刚好罩住了姜女士家的空调外机。

“我家的窗户没有安防盗网,安上了这个框架后,外面的人踏着空调外机,直接都能开窗进屋了。我能不担心吗?”记者在姜女士家看到,屋内的南侧卧室较小,但却是房间主要的通风口和采光点,“平常都是老人在家,要是有人进来,估计也不知道。”姜女士说。

姜女士介绍,整栋楼基本都出租出去了,“很晚才会回来,白天根本没人住。”记者看到,和平路山师东路至燕子山路两侧楼房基本都已安上了黄色的护栏,

从2层楼开始一直到顶层每层一排,护栏由铁架焊接固定在墙体上。而不少安上了护栏的楼房窗户都未安防盗网,一楼也可随意进出。

### 相关部门说法>>

#### 架子是空调外机格栅 起装饰作用无法承重

和平路上一位报摊老人介绍,护栏是从5月初开始安装的,“估计是为了创卫,墙面也刷新了”。姜女士说自己并未接到该工程的相关施工通知,也不知道是什么人在安装。正在安护栏的工人也不愿透露受聘于何单位。

文化东路街道办事处工作人员表示,护栏并非街道办安装,可能是历下区城管局负责。记者辗转了解到,历下区城管局下属的历下区城市综合整治和平路工程指挥部负责和平路该项工程。

该指挥部负责人说,安装黄架子只是为罩住临街居民陈旧的空调外机,起装饰作用。“和平路路面改造后,立面也需要进行更新。一些居民楼外空调外机陈旧不整齐,楼面粉刷后更明显,所以决定免费安装一道格栅。”“安装范



一位市民家打开窗户后即可看到格栅,居民担心安装格栅会方便窃贼入室窃。

围是有空调外机的和平路临街楼体,3000多米分3段施工。”

对市民关心的入室盗窃风险问题,该负责人表示,安装前已考虑到,所以使用了轻型材料铝方管,不易锈蚀,但并不承重,人踩上后会跌落。风雨天气还是有保障,格栅都有质保,损坏后会及时更换。但该负责人表示,目前并未进行过格栅踩踏试验,但进行过承重试验,无法达到人体重量。

指挥部负责人说,格栅大约5日开始安装,后来有市民询问为何安装,10日左右开始挨家挨户做解释

征求建议。“由于是环境整治,我们没有在房内贴公示,做工作时,不少房子是租户在住,房主也联系不上,我们采取请楼长协调的方式,现在是边解释边安装,实在有不想安的,我们可以后期拆去其房前的部分,但一般都是整体安装。”该负责人称,目前仅一户表示不愿安装。

### 律师观点

#### 格栅空间属业主所有 安装需所有业主同意

山东舜启律师事务所主任孟

宪强律师认为,安装格栅是否需要征求居民意见主要看所有权所有关系,与是否免费没有关系。如果搭建的格栅空间属于所有业主,则必须征求所有业主的意见。根据《物权法》有关规定,建筑物户外的产权属全体业主所有,格栅应该征得所有业主同意才可安装。

“只征求楼长的意见肯定不行,楼长只是楼道的管理员,无法法律意义上的处分权,租户也没有处分权。”孟律师认为,如果有业主不同意安装,则要尊重其意愿不能安装。但如果有人借助格栅入室盗窃,责任认定仍然很麻烦。