

投资客的秘密

来势凶猛的投资客一买就是多套,高杠杆是怎么加上去的 短线炒作一二手房,到底是怎么在操作

根据2016年2月2日央行及银监会下发的《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,在不实施“限购”措施的城市,首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;而拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,再购房时,首付比例从原来的40%下调至30%;购买三套房时,原则上需要全款付清。

尽管有规定,但记者调查发现,在实际操作中,很多投资客通过种种方式“曲线救国”。

方式一: 找政策宽松的股份制商业银行

“投资多套房产的购房者,确实有不少都在最大化运用金融工具。”杭州城东某在售楼盘相关工作人员告诉记者,现在虽然四大国有商业银行对三套及以上的房贷卡得比较严,但一些股份制商业银行房贷部门为了争抢按揭这块蛋糕,相关政策比较宽松,只要购房者符合资格,如职业好、收入稳定、信用佳的,多数都能放款。

一家股份制银行的内部人士向记者透露:“即使你有两套房子在还按揭,现在买第三套房,我们银行还是可以给你办房贷,前提是你的还款来源有保障。”

方式二: 开发商提供融资拆借

除了使用银行金融杠杆买房外,记者在暗访中了解到,也有少数投资客户在“限购令”出台之前使用了类似“首付贷”的方式。

“我们在销售过程中,碰到过一些客户首付款不足但又急着买房的例子,我们就推荐他们去本集团公司旗下的金融公司,做‘小额贷’。”某外来大鳄房企相关工作人员告诉记者,但这个也是极个别现象,需要客户本身有资产做支撑,有能力在限定时间内还清首付款。

一家外来大鳄开发的楼盘,就曾经在几个月前碰到过一位台州客户一口气下单10多套房子,但该客户正巧资金一时周转不过来。经双方协商,约定客户首付20%,接下来每半年付款一次,在楼盘交付前全额付清。

据了解,现在不少房产公司都不再局限于单一的房地产业务,而是把触角伸到了金融领域。有些房产公司旗下有小额贷款公司,有些房产公司设有专门的金融管理分公司,这样的架构让一些房产投资客找到了加杠杆的途径。

记者手记

当心秘密背后隐藏的风险

9月19日重启的杭州楼市限购政策,给投资客设置了一道门槛。效果也是立竿见影,市场里的投资客比例一下子降了下来。

这一政策来得正是时候。记者调查发现,为了从炒房中获利,一些杭州楼市投资客的操作手法不无踩界之嫌。比如今年3月初,央行副行长潘功胜公开表态,正式叫停了



某中介门店门前的海报。江嘉宜摄

方式三: 二手房中介提供垫资支持

虽然当下杭州楼市最火的是一手房市场,不过新盘屡屡调高价格,不少投资客开始将眼光转向二手房。

在我爱我家、链家房产等门店处,业务员明确告知我们,名下有两套房且均有贷款未还清时,第三套房及以上必须全额付款。

而在杭州市中心长庆街某中介公司门店的玻璃上,赫然贴着一则“优房易贷”的海报,上面列举了诸如“委托贷”、“抵押贷”、“注销抵押贷”、“过户宝”等金融方式。

当记者咨询贷款问题时,门店一位主管模样的女工作人员回答很是谨慎:“我们可以根据你的需求去选择相应的方式,但具体怎么操作,你得把房产证带过来才能细谈。”当记者追问“是否可以通过你们融资还清其中一套房子的贷款,然后以二套资格再买房贷款”时,该工作人员显得很警觉且不耐烦,“现在你什么资料都没有,我们没法谈。”

另一家中介公司业务员私下里告诉记者,他们公司可以为买第三套房的客户提供垫资。“打个比方,比如我们为客户垫资100万元,会收取2万元的手续费,而客户要在1年内把垫资还清。”

方式四: 短线炒房,快速更名

二手房市场历来一房一价,影响价格的因素除了户型、楼层、采光、学区等,还有一个

体现在装修上。于是,有投资客打起了赚价格差的主意。

记者了解到,有部分投资客在买了二手房后简单装修一番再高价挂牌出售,美其名曰:这套房子房东刚刚装修好,总价里含了装修费用。而为了避免二手房在交易过程中产生各种税费,投资客往往只付定金,与原房东先签订居间协议,不进行过户,待找到下一任买家后再与前房东签订购房合同。

“这类投资客户在选择房源时,选择中间楼层,对房龄没要求,只要总价跟市场价相仿或略低于市场价即可。”在杭州从事二手房买卖多年的某资深经纪人告诉记者,投资客找装修公司花1~3个月时间重新装修一下,紧接着就以更高的价格卖出。“一般一套房子刨除精装修费用后,再出售能赚个十几二十万元,运气好的还能赚更多。”该名经纪人说。

据该名业内人士爆料,现在不仅个体投资客这么运作,有的投资客甚至专门成立公司运营。“现在杭州类似的公司有好几家,他们会安排人到各地看二手房,买入大批房源后将户型重新设计,装修一番再高价挂牌出售。”

这种赚差价的情况,在一手房市场也有。杭州限购新政首日,陈女士(化名)一家一大早就赶来杭州看房。陈女士在来杭州前通过网络途径联系到杭州城北某在售楼盘的一位业主。“房东说这套房子他花了不到100万元的价格买进,现在加价20多万元转卖。”陈女士担心房子没满两年有税费产生,卖家告诉她,这房子是通过熟人订的一手房,目前还没有正式签约,“如果你确定要,到时候合同可以直接跟开发商签,只要更个名,不用交税的。”

金融机构带来坏账;也给P2P的投资者、购房者本人带来损失。

而经过炒房客简单装修后加价出售的二手房,廉价装修也有可能给接盘人带去健康危害及各种后患。

投资并没有罪,但投资背后的秘密,和秘密背后的风险,值得警惕。 徐叔竞



楼市世相



本报记者 徐叔竞 江嘉宜

“4个深圳80后打飞的来杭买房20套”,“一个上海人在老余杭扫房18套”……最近的杭州楼市里,投资客无疑是个热门词汇。这些来势汹汹的投资客,有不少人在杭州买房一出手就是好几套,让人不禁好奇:他们大手笔买房,究竟运用了哪些方式?是怎样用足杠杆的?

最近的杭州楼市新闻迭出,热闹的楼市后面是一幕幕的悲喜剧,从玩杠杆的投资客,到焦虑的买房人,再到玩小动作的开发商……本期版面,我们为读者带来“楼市世相”。