

“深房理”被查 透露出精准打击炒房的决心

本报记者 蒋敏华

作为房价高地的深圳,近年来话题不断。近期,“深房理”事件又一次将深圳楼市推上风口浪尖。

“深房理”是一个拥有140多万粉丝的房产大V。本月初,“深房理”被人公开举报,102份会员合伙炒房材料随之浮出水面。

合伙炒房、找人代持、假结(离)婚、违规贷款……102份炒房材料的背后,是“深房理”违规炒房的各种套路。更令人震惊的是,“深房理”已将合伙炒房高度证券化,简直是登峰造极。

假如10人合伙炒房,房子总价1000万元,首付款300万元,每人出资30万元。可万一有人等不到房子交付出售,打算中途“下车”怎么办?

“深房理”App上有一个“股份大厅”,可对自己的“股份”进行转让。如果房价已经大涨,那么转让价自然也就远高于30万元。

在“深房理”的各种套路面前,似乎再严厉的限购政策也有空子可钻。

从目前披露的一些信息来看,受“深房理”教唆而加入炒房团的,人数恐怕不是一个小数字。

深圳市住房和建设局、深圳市公安局、深圳市地方金融监管局等七部门已联合介入调查,更多真相应该很快就会水落石出。

“深房理”虽然远在深圳,但杭州楼市不乏类似的身影。“除了证券化目前还没做到,其他的套路也都有。”一名中介人士直言不讳地说。

比如找人代持,其实就是借购房指标,这在杭州楼市早已是公开的秘密。我有钱,你有指标,双方一拍即合,找亲朋好友代持更是常见。

合伙炒房,也并非个例,这种行为大大降低了炒房的资金门槛,甚至还有人因合伙炒房纠纷闹上法庭。

至于假离婚,也被人当做破解限购的手段之一。按照杭州最新的限购政策,离婚后只要名下无房,可购买一套住房。

经营贷违规流入楼市,是由来已久的炒房伎俩。激进的炒房客,会将房子循环抵押申请经营贷。

比如1000万元全款买入一套房子,将该房抵押可贷出700万元;将700万元再次购房,又可抵押贷出490万元。

如此循环往复,炒房资金杠杆被放大。眼下银保监部门正在严查违规经营贷,过去的这种套路或许也将走到尽头。

资金抱团围猎二手房,也成了近年来杭州楼市的新现象。据中介透露,从去年开始,一部分深圳投资客进军杭州,选择河滨之城、创世纪、壹号院这些热点区域的标杆楼盘以及热销的学区房下手。

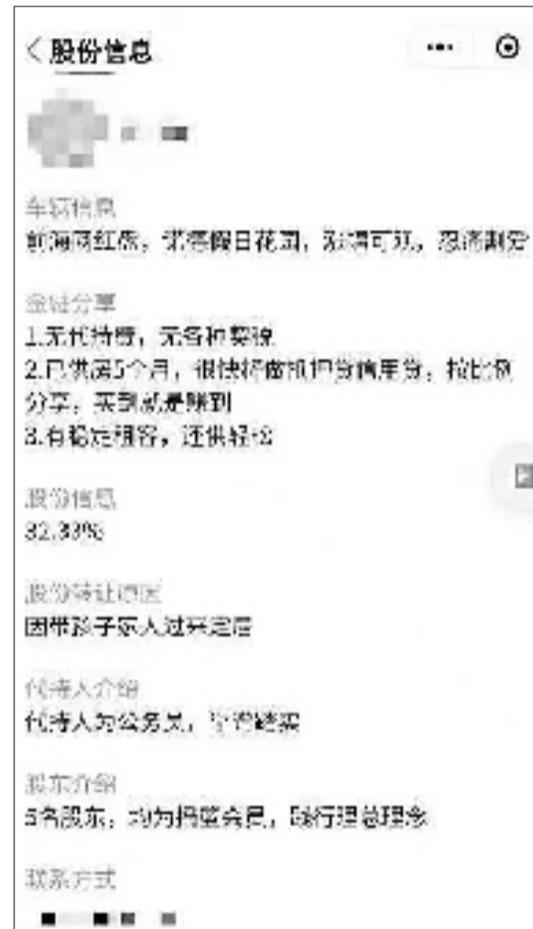
他们手握雄厚的资金,往往会将低价房源一扫而空,只剩下高价房源,营造房价快速上涨的假象。

此外还有一些炒房团,通过ABC单(ABC单本质是一种投机行为,以前叫“炒楼花”,具体操作手法是:投资客B向房东A支付少量订金,吃进房源,不过户,寻机再加价转手卖给真实买家C)的方式将房价炒高直接赚取差价。

杭州虽然没有“深房理”,但也不乏有人借自媒体将自己包装成炒房达人,怂恿粉丝抱团,利用相似的控盘手段炒房,学区房成为这类控盘炒房的重灾区。

炒房客的种种套路,显然与“房住不炒”背道而驰。各种炒房套路之所以大行其道,一方面是政策仍存漏洞,另一方面是相关部门各自为政,导致监管效果大打折扣。

如果相关部门可以借彻查“深房理”,认真反思、查漏补缺、完善政策,反倒成了精准打击炒房之风的契机。



网上曝出的“深房理”炒房套路

首付三成变六成,杭州在校大学生房贷收紧

本报讯 杭州继收紧高层次人才购房政策之后,近期在校大学生房贷政策亦呈收紧之势。

杭州在校大学生是一个特殊的人群。由于拥有杭州集体户籍,杭州在校大学生拥有1套住房购买资格。不过,由于这一人群尚未工作也就是没有收入来源,基本由父母共同还贷。

此前,在校大学生购房,作为首套可以首付三成,不过现在不少银行已经将其首付提高到六成。

目前杭州高校在校大学生总量约50万人,但并非所有学生都会选择将户口迁到学校。钱报记者请教了某高校人士,该校近年大学生户口迁入率仅为15%。

尽管如此,拥有在杭购房资格的在校大学生总量保守估计也有数万人。

“从去年开始,我们银行针对在校大学生房贷,首付比例就已经是六成。不过从今年起审核更加严格,没有任何变通的可能。”某城市银行房贷部门的一位客户经理告诉钱报

记者,近期在校大学生房贷政策确有收紧之势。

至于房贷利率,目前该城市银行倒没有针对在校大学生有特殊规定。“房贷利率跟普通购房者没什么区别。如果征信没什么问题,可以申请到首套房利率。”

相比上文的某城市银行,招商银行的尺度更紧一些。“在校大学生首付比例一律不得低于六成,房贷利率参照二套房。”招商银行杭州分行房贷部门一名工作人员说。

银行人士告诉钱报记者,目前监管部门并未单独针对在校大学生出台房贷政策,主要根据的还是各银行对风险的把控。

“如果跟普通购房者一样,首套房首付仅三成的话,对银行来说风险太大。首付提高到六成的话,对银行而言风险就大大降低。”该银行人士表示。

个别城市商业银行则表示可以沟通,征信等各方面条件好的话可以申请首付三成。“在校大学生购房,只要征信没问题,首付还是三成,利率也是按照首套执行。”某银行江城支行房贷

部门的工作人员如是表示。

值得一提的是,在校大学生获批房贷的前提条件,必须是父母作为共同还款人。此外,银行在审核共同还款人的收入证明和工资流水时,也会更加严格一些。

“支持父母给在杭学生买房,毕竟要留在杭州没有一套房子是不行的,请公平对待成年人。”“早就该调高门槛了,无收入的大学生贷款买房本来就不合理。”“大学生买房,肯定就是父母炒房,应该十年限售。”……对于在校大学生购房的首付款增加,“钱报杭州房产”微信公众号的读者留言,分成了意见截然相反的两派。

有人认为,不能把在校大学生买房的行为一棍子打死看成是炒房,很多父母都希望子女今后留在杭州发展,提前买房也是一个理性选择。

但也有人认为,在校大学生买房背后确实存在炒房行为,甚至出现了数十万元转让购房指标,帮炒房客代持的现象,适当提高在校大学生的购房门槛,很有现实必要。

本报记者 蒋敏华