

二套房贷收紧,投资压力增大

中介有绝招?我看未必

近日,南京二套房贷收紧成为现实,不仅四成首付已成定局,连贷款利率也有全部执行基准利率1.1倍的趋势。今年1月份,多家银行房贷额度吃紧。某银行房贷部工作人员私下告诉记者:“1月的最后十天就不用申请了,没戏。”甚至有中介公司称四大行已暂停房贷。这可难住了改善性需求者和投资客。不过,至今仍有中介公司声称“有操作空间”,纷纷想招数。

招数1 “借腹生子”冒充首次购房

所谓“借腹生子”,是借他人名义买房、贷款、卖房,真正的房主坐收渔利。

据一位资深经纪人透露,买房人可借名下没有房产的亲戚或朋友之名买升值潜力较大的房源,“当然,这需要中介方、名义上的买房人、实际出资人私下签署协议,约定房产的使用、处分、收益权利,并将该协议通过公证处公证。”比如,投资者张华借借手上没有房产的王强的名义投资房产,通过中介操作,王强以首套房贷的贷款条件购房并持有房产,但幕后真正的房主却是张华,待房价涨到张华的心理预期,他再委托王强出售房产,并按照约定的收益分成。

“如果信不过外人,也可以找自己的亲戚,关键是要互相守信。总体来看,这种方式能降低投资成本,在房价处于上升通道的市场背景下,投资者获利仍很可观。”该经纪人说道。

【记者点评】

慎重!亲兄弟还明算账

虽然该方式钻了空子获利,但风险也不小。江苏东南律师事务所律师魏伟认为,此举是“以合法的名义掩盖违法的事实”,一旦生出变故,很可能导致约定无效,而且公证处也基本上不会为这种约定进行公证。记者随即联系了南京石城公证处,工作人员王小姐告诉记者,虽然该协议是双方自愿达成的,但对于这种本身就违法的行为,一般不予公证。而且,当前房屋实际产权以物权登记为准,万一遇到房价上涨,房产证上的产权人要出售房屋,即使诉诸法院,判定结果也不太可能如当初实际买房人所愿的那样,说不定还会“人房两空”。而对于被借用名义的那个人,真正面临买房时,有可能自己的首套房产被视为第二套房。

招数2 “阴阳合同”转嫁首付压力

目前正值楼市淡季,是改善性需求者淘房的好时机。但由于二套房政策吃紧,首付必须4成,使得部分购房者将面临更大的资金压力。不过,部分中介的经纪人仍有招数,做高总价申请更多贷款,减轻购房人的首付压力。

据记者采访了解到,做高房价以期更多贷款,转嫁首付压力的事情在近期颇为常见。比如,要买一套总价100万元的房产,但目前手上只有二三十万元,远远达不到首付4成的条件,此时,中介公司就很可能推荐这一招数——联合评估公司做高房价,将100万元的总价评估到120万元,就可以贷到72万元的款。也就是说,买卖双方会签署两份合同,拿总价120万元的合同去办理过户并申请贷款,但实际上执行的却是总价100万元的合同,如此一来,买房人就可以贷到

更多的房款,不仅能偿还首付的借款,甚至还会有所剩余。

【记者点评】

当心!画虎不成反类犬

做高总价以期获得更多贷款,或者做低总价试图避税,都是二手房买卖过程中较为常见的手段,但二者均藏有风险。目前,签“阴阳合同”虽然有利于买房人贷更多的款,但卖房人所需缴纳的个人所得税也会随之提高,卖房转嫁了这部分费用,买房人就要多付出一部分资金。另外,如果买方因不能按期支付甚至拖欠房款,卖房人将会陷入尴尬局面;如果卖房人反悔,要求购房者按合同约定支付房款,买方就要面临巨大的经济损失,而且一旦卖方因房款拖欠而起诉买房人,法院还有可能因交易违规而判令合同无效。快报记者 张玮玲

信息速递

港厦房地产 新政策备战新虎年

1月26日,南京港厦房地产召开首届董事会,标志着南京港厦房地产销售公司进入新的发展阶段。用其执行董事兼总经理范敏的话说,就是“用法治代替人治”,改变南京常见的中介公司“老总说了算”的管理状态。

谈到2010年的规划,范敏提出了“三个建设”:团队建设、品牌建设、企业文化建设。团队是企业的核心,拥有高素质的人才,才能为港厦今年拓展5-8家门店打好基础。据了解,港厦房地产除了已有的华侨路店和河西店之外,还打算在江北、江浦、宁南、城北等片区开新店,“江浦店位于天润城,人员都已到位;江浦店位于大华锦绣华城,正处于装修阶段,春节后就开业。”与其他中介公司希望演绎“2009的疯狂”不同,港厦期待市场平稳发展,“因为公司考虑长久基业,平稳的市场才是健康的,才有利于行业的健康运行。”

品牌建设和企业文化建设也被列入2010年的计划。“港厦一直都有好口碑,但我们会更加努力地打造这一品牌,为更多客户提供服务。”另外,公司会进一步改善员工的福利待遇,对于新招的员工,都会免费组织他们参与房管局的经纪人培训,持证上岗。“今年会组织全体员工去海南旅游,一系列的内部员工球赛也会相继展开,让员工有归属感。”(张玮玲)

三牌楼分部招聘熟练二手房业务员 13390917158 鼓房交易中心 锦绣花园 6/6 226m² 5000元/m² 新空六室三厅三卫 83321597

快报淘房专刊 广告订版:84725944 春晖 66917361 13512522224 三天包销江宁高、中、低档房 百旺家 52107855 52100585

浦口海来 58490379 泰山路 泰西苑 52150058 山头巷 有巢氏 51196869 丰泽 18912955158 52169988 苹果店电话:025-68621680 中基恒石房产 业务员招聘 10名待遇从优 联系 13851742300 经理 武夷店电话:025-52161237

真鼎房产 江宁地铁口2房,3房多套 供选 52285028 52150058 润东花园 现房销售 四桥出口处

湖滨公寓 嘉瑞山庄 天地新城 华意泰富 天泽苑 南方花园 95.76m²/66.84万有业... 二期私家花园别墅精彩呈现 53万起售 市内接待点:迈皋桥地铁站旁通公寓1108室 咨询电话:025-57609919 18951630382 现金求购福润雅居房 13851447759 81613496