



为何春节之后一些城市房价猛涨?调查发现,除了政策利好外,借助金融杠杆入市的投机行为是房价推手之一。最低的参与条件只需要1000元即可参与购房,按比例分享收益,短短四个月,资金将近翻番……这种众筹炒房的模式,让不少人着实赚了一大笔。

专业人士提醒,房价上涨的时候,大家都会忽略加杠杆的风险,一旦房价下跌,其致命风险就会暴露,到时候哭都来不及。

小编在此梳理近期的一些众筹炒房样本,这种投机方式的收益与其中暗藏的风险,从中可见一斑。

# 1000元就可以炒房 他们钱包鼓了,大城市房价高了

## 案例1

### “90后”众筹炒房,坐等升值

“北京的房子一天一个价,我看在眼里急在心里。”“90后”“北漂”庄先生与两位好友“众筹”在北京朝阳区安华桥附近购买了一套40平方米的二手房,这套40平方米的房子售价近200万元,加上税费,庄先生与两个朋友每人出资约70万元。同时,购房之前,庄先生与朋友们签订了共同购房的协议约定,出售房产的条件是:购房后的2年-5年期间,且至少有两个出资人同意。

一位不具名的业内人士表示,“现在老百姓手里都有一些积蓄,可是没有投资渠道。这时候,房地产稳定的优势就体现出来了。另一方面,一线城市的供需严重不平衡,人多地少的问题一直都饱受诟病,尤其是有大量的刚需人群还在观望,随时准备充当接盘侠。”

## 案例2

### “房产”七八套,分红拿到手软

房价大涨之下,房产中介总是最为敏感,最近中介“众筹”入市炒房行为渐渐浮出水面。

李若是一名房产中介,天天与二手房打交道。去年,她敏锐嗅到楼市大潮可能到来。随后,她以三成首付在深圳布吉购买了一套房子,短时间内就涨了不少。

初尝“胜果”后,李若并未停下买房的脚步。去年7月,李若拉上身边同事开始了“众筹”之路,参与人数将近10个人。“我自己出了20万元,加上其他同事凑的70万元,几人‘合伙’后,瞄好

地段,迅速在坂田片区下手购买了一套约300万元的两房。现在当然不是这个价了。”

李若表示,为了避免风险,一定要签协议。“房产证上不可能全部写上我们的名字,必须要签协议,明确登记人和分红比例等信息,等房子升值卖了后按协议规定的比例分红就行。”

随着李若收入逐步增加,“众筹”买房的脚步根本停不下来。目前,她参与“众筹”的房子约有七八套,房产证上自然也都是不同的名字。

## 提醒

### 想众筹买房? 收好3个锦囊妙计

- 1.别做糊涂买卖。众筹买房多是由几个人共同出资,一定要事先明确产权所有人,并签好相关协议、界定分红方法。
- 2.明确风险承受能力。众筹买房由于投资收益由市场决定,并不是固定收益,投资者应结合自己的风险承担能力、经验、偏好投资慎重决定。
- 3.客观评价房产价值。投资要独立判断房产估值,购入价是否合理,有没有升值空间。

## 延伸阅读

### 最大的风险仍是政策风险

北京市盈科(广州)律师事务所合伙人刘祎律师介绍,众筹参与者为了共同持有一处房产而众筹买房并享有房产的占有权、使用权、收益权和处分权,是法律所允许的按份共同。众筹买房除了市场风险外,最大的风险仍是政策风险。房地产众筹游走在监管的灰色地带,或涉嫌非法集资。

同时,有专家认为,炒房者借助转按揭、众筹、P2P等“加杠杆”手段,使得限购政策、银行差别化信贷政策等控制过度杠杆的“防火墙”轻易就被突破。过度杠杆化则可能驱使一些收入较低或不稳定人群、高风险倾向人群涉足住房融资,容易产生“次级贷款”,加大房地产金融风险。

综合新华社、证券日报、广州日报

## 案例3

### 工薪族炒房,4个月收益近翻番

在深圳打工的谢小斌(化名)也参与了一单众筹买房。谢小斌和另外4名同事入手的是一个面积为46平方米的户型,去年初170万元购入,四个月后以最终223万元的价格出售。三成首付51万元,是他们众筹得来的启动资金;期间的交易费用、“房票费用”约9万元,净增值收益43.6万元,收益率达到86%。

业内人士表示,不同于深圳当地人,可以将自己的房子抵押出去申请消费贷款,利用银行流水申请信用贷款等,在深圳的打工一族多数没有房产,没有靓丽的银行流水,也就无法申请各种

贷款,因此常用的工具就是众筹买房。

去年,深圳上线了一个房产众筹平台,最低的投资金额仅为1000元。在当初众筹的数套房中,认筹金额从50余万元~180万元不等,认筹人数从8人~42人不等。而从这些房屋的收益率看,其中一套46平方米的房屋持有4个月,以170.5万元购入,以225万元的价格出售,众筹金额50余万元,收益率达到77%。而另外的几套房屋目前仍在持有中,以目前的市场价计算,其收益率从30%~73%不等。



关注三湘都市报微信看E报。