

# 全款买房的一个“秘诀” 办理“房抵贷”业务



杭州的王女士最近看中一个奥体楼盘,好不容易托到了关系,却因为只能首付六成,没能买到房。接着她又想买艮北的一个楼盘,愿意接受七成首付,结果还是被全款付清的购房者给挤掉了。“杭州人怎么那么有钱,动不动就全款付清的?”王女士深深感慨并疑惑。

记者经过调查发现,“全款付清”的购房者中,除了拆迁户、卖掉一套房子凑钱的购房者外,还有不少选择“房抵贷”的方式,也就是将手头的房子抵押给银行,再把贷来的钱用来凑齐全款,购买新房。这样既能通过一次性付款买到房子,又能使用银行杠杆,这是时下全款买房的其中一个秘诀。



A

## 换一种贷款方式 买到房的几率大增

“我可以出七成首付,但还是买不到心仪的房子,开发商告诉我说必须要全款才能买得到,其他客户都是这种情况。”和王女士的遭遇一样,吴先生告诉记者,他将购房目标锁定在钱江世纪城板块和城东的几个楼盘,询问下来,几乎都要求购房者能一次性付清房款。

吴先生表示很困惑:“都知道房子好卖,要抢,但是哪来那么多可以付清全款的人。”他告诉记者,看中的房子总价接近500万元,他手头的现金还有100多万元的缺口,没法全款付清,必须跟银行按揭。但开发商表示现在银行按揭款回款很慢,所以一次性付款的购房者优先。

吴先生感到很失落,以为自己买不到房子了。但前不久,他经过一位从事金融业的朋友点拨茅塞顿开。“我现在住的房子没有贷款,朋友让我去把房子抵押贷款,贷出来的钱不就可以凑齐全款了?他说投资买房子的人很多都是这么干的。”

某银行工作人员告诉记者:“一般来说只要购房者自己名下有房,就可以将这套房子抵押给银行,从而贷到一笔钱,有些银行甚至接受这套房还没有还清按揭的情况(该套房贷在同一家银行办理),也会愿意做抵押,所以说门槛是比较低的。比如说一套100㎡的房子,市场评估价是2万元/㎡,抵押的时候按照6折来算,就可以贷到120万元。”

B

## 银行按揭贷款额度降低后 “房抵贷”业务很吃香

记者询问了多家银行的工作人员,目前这种“房抵贷”的业务很普遍,不少银行都在开展。“目前房贷的额度普遍吃紧,像我们除了合作的开发商还会有一定额度外,都是不会放款的。”某银行客户经理表示,眼下他们的业务压力也很大,因为少了一大块原本热门的房贷业务,为了完成业务指标,“房抵贷”是他们目前的主要业务模式之一。

记者了解到,虽然有明文规定通过“房抵贷”贷出来的钱,只能用来经营和消费,不能用于购房,但是因为监管难度大,银行也很难确定借款人到底拿着钱去做什么了。“以消费的名义贷出来,然后先把这个钱打到一个目标账户,比如自己的熟人或者亲戚,对方再把这笔钱返还给你,再拿着这笔钱去买房,就很难监管到了。”某业内人士表示,这种做法早就已经有了。“因为这种抵押得到的贷款是可以用于消费或者装修的,最常见的就是在合同上标注,向银行抵押借这笔钱是要用来购买价格昂贵的红木家具。”



关注三湘都市报微信  
看E报。

C

## 很多购房者这样做 是为了凑齐全款

某银行客户经理告诉记者,以前“房抵贷”是不少人给自己加杠杆的一种方式,理论上来说,抵押第一套房子,拿着钱去交首付买第二套房子,然后再抵押第二套房子买第三套,这是可以实现的,但是风险也很大。“不过目前来找我们做抵押的客户,大部分是为了凑齐剩余的房款,只是为了一个资金的周转,在授信的时间内,基本都可以还完贷款,风险并不大。”“比如我们银行,目前抵押贷款的利率是年化6.6%,授信三年,而大部分银行的这种业务,都是可以随借随还的。”某银行工作人员表示,如果按照目前的楼市行情,手里抵押的这套房产再加上新买的房子,同时都在增值,“去掉还贷的利息,增值部分还有得赚。”

另一家银行工作人员表示,他们银行房抵贷最长的授信时间为10年,利率差不多是年化6.6%。而目前的二套房按揭贷款利率为基准利率上浮10%,即5.39%。如果是500万元的房子,首付七成,按揭贷款150万元,跟房抵贷150万元,同样是向银行贷款,利率差距不算特别大。

记者从一位从事抵押贷款业务的掮客处了解到,目前办理“房抵贷”来凑买房全款的人挺多的。“我们公司跟各大银行都有合作,一般客户工作稳定有房产的,都能办出抵押贷款,如果客户是做生意的,经营状况良好,那么抵押贷款的利率还有一定的优惠。这两个月来咨询抵押贷款的人不少,我们公司经手办了二三十单抵押贷款,客户都是贷出钱来凑全款买房的。”

记者了解到,如果是为了凑齐全款而去做“房抵贷”的购房者,以投资需求为主,其目的就是为了能买到房子。几年之后,等房子交付,他们相信收益远大于银行利息。

浙江合创律师事务所的律师表示:“因为这样做的购房者,贷款的额度不大,并且是为了周转资金,所以抵押物被没收的可能性不大。另一方面,尽管有规定该笔贷款不能用于买房,但是这种情况很普遍,银行贷后的监管力度也不大,即使被查到,只要能把贷款的钱还上就没有问题。”

当然,那些真正有自住需求的购房者,尤其是首套房购买者,却因为大量的“全款付清”者,失去了买到房的机会。

■来源于钱江晚报

