

# 教唆會員騙貸炒樓 深房理在深被嚴打

## 涉事逾一千二百人 事發後解散微信群刪記錄逃避追責

為了貫徹國家「房住不炒」的政策，深圳、廣州、北京和上海等地嚴控投資資金流入樓市。日前，有網友舉報「深房理」提供炒樓一條龍服務，深圳市住建局、公安局、人民銀行深圳中心支行、市場監督局和地方金融監管局等七部門8日聯合發布了《關於對涉及「深房理」的舉報事項進行調查處理的通告》（以下簡稱通告）。香港文匯報記者從熟悉「深房理」的知情人士獲悉，目前「深房理」炒樓團有三個微信群共計1,200多會員涉嫌炒樓。當得知深圳七部門聯合嚴打時，「深房理」微信群立即解散，並清除全部聊天記錄，以免將來受到追責和打擊。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



去年下半年深圳二手房漲幅達數成，並推高新房漲價的壓力。圖為深圳龍華一樓盤的銷售現場。資料圖片

今年兩會政府工作報告繼續提出「房住不炒」「三穩」等定位，隨後全國一線城市和許多二線城市紛紛出台政策規範和嚴控房地產市場。去年下半年深圳二手房漲幅達數成，並推高新房漲價的壓力。因此，炒樓客成為過街老鼠人人喊打。深圳市出台「2.8」新政，嚴打炒家將二手房炒高，抬高其入市門檻。此後深圳市又出台政策，讓網友舉報炒樓線索，並按線索展開嚴打。

### 涉事者將列失信名單並受聯合懲戒

日前，有網友舉報「深房理」炒樓團，反映其以合資入股、眾籌等名義，向不特定對象募集資金用於購房並承諾返還收益，並提供「一條龍」服務教唆協助借款人騙取信貸資金違規用於購房的問題。為此，深圳市住建局、公安局、市場監督局和地方金融監管局等七部門發布通告稱，針對網友舉報「深房理」存在違法違規炒樓行為，深圳有關部門已對「深房理」涉嫌違法違規線索開展聯合調查。深圳市住建局表示，一經查實，相關當事人將被列入失信名單並受聯合懲戒，將依法對違規人員採取停止使用「購房意向登記系統」及合同網籤系統、停止其購買或承租保障性住房等。金融監管部門將納入「防止經營用途貸款違規流入房地產領域聯合排查行動」作為重點線索核查，一經查實，金融機構將依法依約提前收回貸款，並對未履職盡責的金融機構及其從業人員依法依規從嚴從重處罰。對其中協助借款人違規套取信貸資金的中介機構，住房建設部門將予以依法查處，金融機構一律不得進行合作。

當獲悉深圳七部門聯合嚴打「深房理」的消息後，該炒樓團微信群解散，並清除全部聊天記錄。據知情人士消息，「深房理」微信群中名為「高巖&李雪峰」的人在群裏表示，為避免麻煩，自己先退群，並刪除全部聊天記錄，隨後許多會員爭先恐後退群，「深房理」微信群立即解散。有一位會員表示，清理群後重新拉個群，並附上了新群二維碼。微信名為「文傑」的會員

稱：「請通知身邊所有會友刪除與理總（「深房理」）的聊天記錄，刪除理總微信，立刻、馬上。」據悉，「深房理」有3個微信群共計1,200多會員。業內人士稱，「深房理」此舉是為了避免留下痕跡，讓政府部門抓到把柄予以打擊。

### 北京炒樓客涉控盤上百二手房判無期

香港文匯報記者從一家地產中介深圳負責人獲悉，深圳市房地產中介協會9日舉行活動，有上百家中介負責人出席，深圳市住建局副局長李秀釵出席。為了響應政府部門的嚴打炒樓行為，出席此次活動的中介均表示，將響應和遵守政府的房住不炒的政策，並將協助政府部門嚴查違規投資房產的現象。除了深圳嚴打炒樓外，4月8日，國家住建部約談廣州、合肥、寧波、東莞、南通5個城市相關負責人，要求堅決遏制投機炒樓。北京、上海、廣州等地也紛紛採取行動，其中北京南城炒樓客張燕日前正式被判無期徒刑，並被沒收個人全部財產。此前她涉嫌控盤上百套北京二手房，涉及資金高達逾億元人民幣。

## 各地嚴查炒樓情況

### 北京

●北京南城炒樓客張燕日前正式被判無期徒刑，並被沒收個人全部財產；  
●自查發現涉嫌違規流入北京房地產市場的個人經營性貸款金額約3.4億元（人民幣，下同）。

### 上海

上海銀保監局3月1日起開展經營貸、消費貸違規流入房市專項稽核調查。截至目前，已發現123筆、3.39億元經營貸和消費貸涉嫌被挪用於房地產市場。

### 廣東

發現涉嫌違規流入房地產市場的問題貸款金額2.77億元，涉及920戶。

### 深圳

提前收回21筆、5,180萬元涉嫌違規貸款，處罰問責違規責任人14人次，罰金合計575萬元；市住建局等七部門聯合嚴查「深房理」炒樓團。

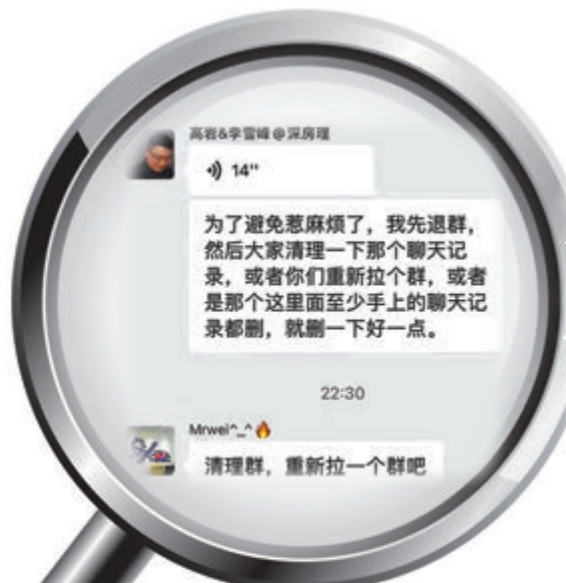
## 嚴控經營貸入樓市 炒樓客憂息差虧損

為了嚴厲打擊炒樓行為，全國許多城市紛紛嚴控經營貸流入樓市，包括深圳、廣州、北京和上海等地近期均查獲大量資金違規流入樓市。其中，上海銀保監局從3月1日開始，選取轄內16家銀行開展了經營貸、消費貸違規流入房市專項稽核調查。截至目前，本次監管稽核調查已發現123筆、3.39億元（人民幣，下同）經營貸和消費貸涉嫌被挪用於房地產市場。

而一些拿到經營貸的投資客，因為各地嚴控投資資金進入樓市，已無法再打如意算盤。在深圳從事信託業務的盧小姐，在深圳已有3套房產，2020年春節期間她將福田房產賣掉，逆市在深圳灣口岸附近買了一套兩千萬元的房產。在這套房產辦完手續之後，她借了朋友的錢和賣房的錢，把深圳灣房產一次性付清。之後盧小姐用經營貸的方法在一家小銀行貸出了一千萬，利率低至

3.85%，原本回上海老家買房，因當地新房限價，新房與二手房存在一定的差價帶來吸引力，去年底上海出現打新熱（搶購新樓的熱潮），但今年1月下旬出樓市嚴打新政，加上排不上號和繳交社保年限短，只得作罷，萬般無奈下她將這筆錢拿去投資理財。

在深圳從事金融工作的鍾小姐近幾年先後在深圳買了兩套房，熟悉利用金融工具的她，用福田靠近核心地段一千萬的房產，通過經營貸，獲批了700萬，利率近5%，但是她只貸出300萬，本來準備以老公名義在其戶籍所在地到廣州買房，並且通過中介公司運作補交了幾年的社保，但是她後來不敢買。主要是廣州新房價格與二手房價格差不多，不像深圳新房與二手房倒掛，打新沒有什麼優勢和價差。所以她一直很猶豫，現在經營貸查得緊，自己也擔心會有問題。此外，全國樓市大環境下是「房住不炒」，並非大灣區所有房產都會漲，因而買房更謹慎。現在鍾小姐準備用這筆資金買一些理財產品，但只有3.5%左右的收益，息差有一個多點，意味著她出現大額虧損，這令她寢食難安。



▲「深房理」事發後立即解散微信群並要求刪除聊天記錄。香港文匯報深圳傳真

## 重拳遏炒樓 市場更健康

### 專家解讀

對於此次深圳七部門聯合打擊炒樓團「深房理」，一些地產專家認為，深圳市下大力度整頓市場，炒樓行為將進一步受控，剩下剛需客，市場發展將更為平穩健康。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，深圳市按照「房住不炒」的政策制定了房地產調控政策方向。至於什麼情況下是炒

賣？炒賣又會受到怎樣的處罰？深圳過去沒有具體的執行個案。去年下半年開始，深圳相關部門開始針對炒樓行為進行打擊，包括去年熱賣的潤府四期，通過調查之後，開出四張罰單，處罰違規買房。近日，深圳相關部門繼續打擊，一個組織炒樓的公眾號被調查，進一步表明對炒樓行為是零容忍。他相信經過大力度去整頓，市場上的炒樓行為將會進一步得到遏制，剩下剛需客，讓市場發展更為平穩健康。

美聯深莞惠董事總經理江少傑表示，此次深圳市嚴打炒樓團，未來這些炒樓團持有的前海、龍華等控盤房產價格可能出現波動，個別房產源可能變成不良資產，未來查處結果將會對外公布，其震懾作用明顯。未來投資客將會明顯減少，將以剛需和改善需求的客人為主。深圳市推出的「2.8」新政給出二手房指導價，確實有一些效果，許多投資客依靠銀行融資槓桿，現在他們有所畏懼，怕沒有資金，怕違規遭到查處。

## 民眾心聲

**「80後」家庭主婦 龍小姐**  
我住在布吉且生了兩個孩子，家裏兩房不夠住，但是現在樓價太高，原本想換一套大一點的三房，但是去年底我所在的小區樓價大漲三四成，想換也沒可能了。對於此次政府嚴打炒樓客，我感到很高興，這樣可以遏制樓價瘋漲，以前樓價大漲就是這幫炒樓客禍害的。

**「90後」李小姐**  
我畢業沒有多久，收入也不高，而樓價大漲推動房租也節節上漲，令年輕的上班族壓力大增。兩年前布吉許多小區一房一廳約2,000元（人民幣，下同），現在約2,500元，感覺壓力好大，幾乎佔了工資近一半。對於政府打擊炒樓客，我認為很好，可以緩解租金上漲的壓力。

**地產中介何先生**  
打擊炒樓客效果並不是很好，因為他們只要有錢，有許多方式和途徑可以規避，比如購買公寓不限購不限貸、通過親戚朋友融資或者轉貸款等都可以。反而是現在的「2.8」二手房新政制約了剛需客的需求，令樓市成交大降六成。今年以來我在布吉的網點沒有成交一單，許多剛需客因貸款首付大增兩三成而無力購買。我只得去轉賣住宅和公寓等，生計也受到了影響。