

如何避免买到二次抵押房?

专家:不要轻易支付定金



据《广州日报》报道,二手房产交易时最担心的是房屋抵押状况,一手交钱却因抵押风险不能一手交货。由于金融创新产品层出不穷,房产抵押融资的方式也不少,碰到这样的房产该怎么办?

有买家发现卖家隐瞒了房屋的抵押状态,中介公司及卖家声称房屋只有银行抵押贷款,但在办理按揭贷款时发现房屋存在二次抵押给个人的情况。鉴于交易风险的存在,买家在支付了定金后拒绝继续交易,最终双方闹上公堂。日前,法院判决显示,卖家需退还定金。业内人士表示,在房产交易前需特别留意房屋抵押状态,在查询清楚明细之前不要轻易支付定金。

楼市延续平稳态势

据《经济日报》报道,近日,南京市高淳区放开限购,只要持有南京市居住证,或携带用人单位的劳动合同和营业执照,即可开具购房证明,在高淳区买房。该政策一出就引发了广泛关注,有观点认为,南京楼市调控要松绑了。事实上,南京其他地区的楼市调控政策暂未出现新变化。而高淳区位于南京南部,距离主城区较远,房地产市场相对低迷,相关政策调整可以被视为“因区施策”。

其实,对于市场过热的区域,近年来调控升级情况时有发生。例如,今年以来苏州无论是土地出售还是房价上涨都显得有些突出。5月份,住建部更是对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示,苏州名列其中。

而苏州市发布的《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》更是明确,苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新房项目,购房者自取得不动产权证之日起,满3年后方可转让。同时,苏州工业园区全域二手房新取得不动产权证满5年后方可转让。

业内专家表示,“限售”政策的出台,会进一步打击投资客的热情,将会对楼市过热的情况起到平抑作用。

“从苏州等地升级调控看,楼市调控的原则没有变化,只要市场过热,肯定会加码调控,不仅是一城一策,甚至会出现一城多策。”中原地产首席分析师张大伟说。

值得注意的是,银保监会近日印发了《关于开展“巩固治乱成果 促进合规建设”工作的通知》,多处内容涉及房地产领域融资乱象。对银行机构关于宏观政策执行的乱象整治中,单独提到房地产行业政策,包括表内外资金直接或变相用于土地出让金融资;未严格审查房地产开发企业资质,违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资;个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房;资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场;并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎,资金被挪用于房地产开发等。

在非银行领域乱象整治中,包括信托领域、金融资产服务公司、金融租赁公司的宏观调控政策执行,也都对房地产的内容有所涉及。

可见,银保监会此次重点整治的房地产领域融资乱象,包括融资变相用于土地出让金融资和资金挪用于房地产开发或购房,与当前楼市、地市波动较大有关。市场人士普遍认为,房企拿地的资金审核力度将会强化,进而抑制冲动拿地现象。

业内专家表示,银保监部门明确房地产整治相关内容,防止资金违规流入房地产领域,有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险,切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。

据介绍,在“房住不炒”的主基调下,各地积极落实因城施策、一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制,房地产市场基本延续平稳态势。

未来,楼市调控措施将继续有松有紧。恒大研究院副院长夏磊表示,决定房价的因素其实就是人口、产业、土地、金融四个方面。对于部分人口持续增长、土地供给不足的城市来说,在供不应求的影响下,房价上涨的压力也会增长,调控政策将随之进一步收紧;而对于一些市场表现较为平稳的城市来说,则可适度修正短期调控措施,如限价、限售等政策。目的是在市场高温时借助调控政策起到迅速刹车的的作用,待市场平稳后,可逐步清除退出。(允舒)

案例回放: 卖家隐瞒二次抵押状况 买家拒绝交易

姚女士看中了李先生位于广州市天河区的一套房产,通过中介公司双方洽谈同意以460万元(另需一次性支付344万元作为房屋装修及家电设施的补偿款)的价格完成交易。姚女士分两次分别支付了定金20万元和60万元给李先生,并同时支付了中介费和网签费给中介。在支付方式上,姚女士选择向银行申请5年230万元的银行按揭贷款,但在办理银行贷款时却不能获得批准,姚女士发现,房屋除了抵押给银行按揭贷款外,还进行了二次抵押给第三人530万元。

姚女士表示,《广州市不动产登记查册表》上载明第三人对房屋享有抵押权,虽然查册表每页均有她的签名,但她是支付了网签费和60万元定金后,才看到中介人员出示的查册表,中介人员表示房屋有问题是办理不了网签的,所以她就在该查册表上签了名。姚女士表示李先生和中介只是说了房屋存在银行抵押贷款,并没有说存在抵押给个人的情况。李先生与中介表示,已向姚女士解释清楚房屋的抵押情况,已明确告知存在抵押,只是当时

没有明确是抵押给银行,还是抵押给个人。李先生当时出示房屋的房产证上显示了抵押的情况,但并没有注明是抵押给银行还是个人。

姚女士表示,自己是在交付了60万元定金后,将相关材料(包括房屋的查册表)交给按揭公司,按揭公司工作人员发现房屋有个人抵押并向其致电告知情况。按揭公司表示银行不受理按揭申请,并表示房屋存在520万元的个人抵押对于姚女士没有保障。之后,姚女士立即与中介公司的工作人员进行沟通,中介公司的工作人员表示也不清楚房屋存在二次抵押,因此,姚女士觉得交易风险不小,立即要求李先生退还已付的款项。得知李先生存在隐瞒房屋有二次抵押的情况,姚女士觉得李先生不诚信,因此即使知道李先生已在合同约定的期限内办好了房屋的涂销抵押手续,她还是表示不同意继续交易。由于双方无法达成协议,姚女士就提起了诉讼。

法院判决认为,涉案房屋实际抵押给个人而非抵押给银行,李先生在签订

合同时并未告知姚女士涉案房屋已抵押给个人,存在不当。其次,李先生涂销涉案房屋的抵押并未超过合同约定的办理提前还贷的时间,姚女士亦未举证证明涉案房屋抵押给个人而非银行致使其无法履行合同以及涉案房屋涂销抵押后继续履行合同存在实质障碍,其拒绝继续履行合同亦存在不当。因此,导致合同解除,李、姚双方均有过错。李先生应向姚女士退还定金80万元,但姚女士请求李先生支付定金利息、中介费、网签费及按揭费,理据不成立。

此外,李先生一审反诉要求没收定金80万元以及要求姚女士赔偿中介费损失,理由不成立,法院不予支持;至于李先生主张因合同没有履行致使其在另行购房时产生额外支出,要求姚女士赔偿借款利息、税费损失,上述支出并非姚女士订立合同时预见到或者应当预见到的合同无法履行可能造成的损失,且涉案房屋所在区域的房价已实际上涨,李先生的相关损失亦可得到一定弥补,所以理据不成立,法院不予支持。

专家建议: 房产交易前需业主配合查册

中原地产华苑分行高级营业经理莫建国表示,目前如果由买家自行去查册,不会显示抵押状况的明细,只能查到房产是否抵押状态。只有由业主自己查询,才会显示明细,因此可要求业主配合查询,出示明细抵押状况。一般

正规放盘程序都会要求业主提供房产证、身份证复印件,有些还会要求提供查册的资料,包括房产是否查封、抵押的状况等,如果不能交易都不会介绍给买家。

如果出现二次抵押给个人的情况,在过户交易时,需要债权人同时到场,

提供相应的证件才可以办理过户。此外,债务大小的情况也会影响买家办理按揭贷款。因此,尽量不要购买有抵押给个人或债务纠纷的房产,在看清楚查册明细资料之前不要支付定金、首期款。

记者调查: 二次抵押可以再融资 多由贷款公司提供

可以看到,案例中二次抵押成为引起纠纷的关键因素。

所谓“二次抵押”,是指将已做抵押的抵押物再次抵押,从特定放款人处获得贷款,二次抵押贷款不用还清以前的贷款。房产二次抵押贷款就是按揭房抵押贷款。比如,刚购买的房子价值100万元,首付30万元,房贷按揭70万元,经过几年房子升值,目前房产评估价值200万元。那么,可以进行二次抵押贷款,贷款金额大致为140万元(200万×0.7)减去房贷尾款65万元后的75万元。

银行工作人员对记者表示,目前银行基本不做房产二次抵押贷款了,主要是由贷款公司做这样的业务。

一家贷款公司的工作人员告诉记者,办理二次抵押主要看房子评估价和初始购买价之间还有没有空间,以及有多大的空间,通过了才确定具体利息,最高资金可贷到500万元,需要身份证、房产证及查册、按揭合同、近6个月流水等资料办理,还款方面是随借随还,3个月后提前还款无需违约金。

业内人士表示,对于一些需要短期

快速融资的人而言,二次抵押属于比较容易操作的,不过利息一般较高,购房者在买房时要特别留意房屋的抵押状况,通常出现二次抵押状况,说明业主一般是有资金缺口或特别的资金需求,尤其是抵押给个人的情况,可能存在债务风险,容易被卷入连环债中。尽量不要购买抵押状况复杂的物业,如果需要购买,一定要清楚其中的风险,在确定可办理涂销之前不要支付定金以免产生纠纷。

(刘丽琴)