

迟迟未能网签才知道买了“抵押房” 避免踩雷购房前要做这些“功课”

开发商私自抵押房产的情况,近期引来了不少关注。有购房者表示付了首付后,才发现自己买了套被开发商抵押的房,导致迟迟未能网签。那到底是不是被抵押的房源就不能买?在购房前,到底应该做哪些“功课”?

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

有楼盘多房源处于抵押状态 “通常资金紧张才这样”

“我在佛山西江天悦购买了一套房,迟迟不能网签,每次问销售人员都推脱再等等……希望有关部门能够协助退款退房,还我血汗钱。”这位购房者买房后一直未能网签,经住建部门调查后才发现房屋处于抵押状态,暂不能网签。这样“不知情买了抵押房”情况,在人民网领导留言板上,屡屡出现。

年初购买了广州某楼盘的小雨也曾向媒体求助,给了首付9个月依然未能办理网签,后来自己在网上查才发现自己的房源已经被开发商抵押。据了解,目前小雨房子的解押问题已解决,项目其他房源正逐批解押,并与住建部门沟通加快网签。“1月买的和5月买的,解押肯定有个先后顺序,”该项目负责人向记者表示,解押顺序会按认购时间来安排,今年以来跟客户签的合同都有写到房源有没存在抵押的情况。

记者在阳光家缘网查阅发现,广州有楼盘虽然取得预售证,但有些房源依然呈现“抵押”+“不可销售”的状态。一位从事不动产登记10多年的林小姐告诉记者,“房子处在抵押状态,就办不了网签、过户,拿不了房产证。”

“开发商向银行抵押在建工程的情况确实普遍,但基本上在房源正式开售前,开发商就会提前整批涂销,确保购房者的网签过程更顺利。部分资金不充裕的开发商,会选择‘一边押一边卖’,就是有人认购这个房源,才去涂销。部分银行不能一间一间地涂销,要求整层或者10间成批涂销解押,这种情况开发商的解押进度就更慢。”林小姐表示,目前已经很少开发商“卖一间解押一间”,除非资金紧张才这样。

广东博敦律师事务所王美舟律师同样表示,“卖抵押房通常是因为开发商缺钱,售房给业主收一笔钱,又向银行等部门抵押借一笔。”

“正常解押的时间比较固定的,通常2—3周就能解押,如果需要很长时间才能解押,估计就是开发商资金有问题了”,地产经济学家邓浩志告诉记者。

卖抵押房导致延迟网签,是否违约关键在于购房者是否知情

“房子已被开发商抵押这个情况我一直不知情,最近才查询到……”记者整理发现,购房者关于“隐瞒抵押房销售”的投诉,多个投诉人均表示,相关开发商并没有事前表明房源情况。

“广州购房者其实可以在阳光家缘网站查阅房源的实际情况,到底是可售、抵押……甚至强制冻结等状态,都会显示。但很多消费者未必知道这一查阅途径,有些开发商也不会主动告诉购房者房源的抵押情况,”从事不动产登记的林小姐说道。

到底向购房者出售抵押房导致延迟网签,是否涉及违约?王美舟律师向记者表示,“如果开发商签认购书时已经告知房屋存在抵押,等抵押涂销后再网签,就不算违约,但经业主催告后超过合理期限仍不能涂销抵押的,

视为违约;如签订认购书时未告知房屋存在抵押,开发商构成违约。”

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋指出,根据《广东省商品房预售管理条例》第22条的规定,双方签订商品房预售合同之后,开发商应该在一个月之内去办理这个网签备案手续。

“不过,《管理条例》对于没有及时进行这个备案登记网签的这类行为,并没有给出行政处罚。但购房者还是可以向行政部门提起投诉,行政部门对于延迟网签、备案的行为,可以进行约谈、督促,”廖建勋补充道。

事实上,广州住建局于10月8日就购房过程中需要重点关注提出七点风险提示,其中一点便是“选购房屋时,请关注房屋抵押状态”。

《提示》指出,“开发商不得擅自将

设有抵押权的商品房在未解除抵押权前销售给他人,出售设有抵押权的房屋前应该征得抵押权人的同意。您选购房屋时,应要求开发商明确拟购房屋是否设有抵押权,抵押权人是否同意出售此房屋,并书面向您告知。若您拟购设有抵押权的房屋,请严谨评估风险,可要求在合同中约定解除抵押和进行网签的具体时间,并明确买卖双方的权利责任,以保障您的权益。”

“抵押房的最大问题不是在抵押本身,而是在购房与解押的过程顺序。”在地产经济学家邓浩志看来,一般来说,购房者如果发现所选的是抵押房,不应草率付首付,最多付几万元的定金,与开发商协商解押时间后,再付首期、签约办按揭,这样才更有保障。”

延迟网签晚点还贷不好吗? 买抵押房购房者可能面临多种风险

“迟点网签不好吗,还可以晚点开始还贷?我们要回款,肯定会尽快安排大家网签的……”楼盘销售人员的说辞,令部分购房者对于网签时间的关注有所松懈。但有业内人士直言,“延迟网签是把风险都转嫁给了买家”。

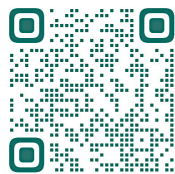
王美舟律师告诉记者,如果房屋存在抵押,房屋随时有可能被抵押权人拍卖,购房者可能面临钱房两空的困境。

廖建勋律师表示,房子处于抵押

状态不能办理按揭手续,如果刚好贷款利率持续上浮,可能会导致消费者的后期贷款金额增加。这种情况下,利率上浮所造成的损失,应当由开发商来承担。其次,如果购房者着急网签,是为了让小孩上学等用途,而开发商迟迟不办理网签,导致他的合同目的无法实现。这种情况,购房者可以解除合同,并要求退还购房款,并要求这个开发商赔偿损失。

购房提醒

- 1 购房前登录“阳光家缘”网站
查阅开发商所售房源的实际状态。
- 2 如房源处于抵押状态,应要求开发商明确拟购房屋是否设有抵押权,抵押权人是否同意出售此房屋,并书面告知。
- 3 如打算选择抵押中的房源,应严谨评估风险,查阅开发商征信情况。可要求开发商在合同中约定解除抵押和进行网签的具体时间,并明确买卖双方的权利责任。



扫码了解广州楼市最新沿动态