

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事项提示，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款？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。

不过王美舟律师坦言，因开发商网签导致贷款利率上升，这个损失一般比较难追讨，法院可能认为这个损失难以预见。

最后，廖建勋律师提醒到，消费者还需要留意开发商的征信问题，如果开发商已出现资金断裂的情况，那则需考虑采取积极的法律手段，比如提起诉讼等方式，来维护自己的合法权益。

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前沿动态