

近日,昆明市呈贡区房产交易中心发布关于某相关地块办理在建工程抵押备案的通告。通告显示,该项目共计468套抵押物已办理在建工程抵押合同备案,暂不能对外出售,后期解除抵押登记,产权清晰后方可继续销售。

记者在昆明市不动产登记中心微信公众号上还查到,目前昆明有2000多套房源已被开发商进行了在建抵押。那么,在建工程抵押合规吗?抵押的房源可以购买吗?

# 昆明2000多套房源被开发商在建抵押 抵押房到底能不能买

## 昆明多个小区房源被开发商在建抵押

昆明市呈贡区房产交易中心通告涉及的被抵押项目位于昆明呈贡区斗南片区,该项目6幢、7幢及地下室商铺、车位等共计468套抵押物,于8月25日办理了在建工程抵押合同备案。通告明示,被办理在建工程抵押的房源,暂不能对外出售。

后期,房源会部分或全部解除抵押登记,购房者在购买房屋前请到呈贡区房产信息网房源信息栏查看房源抵押状态。

此外,记者在昆明市不动产登记中心微信公众号上还查到,位于希望路与日新路交会处的80套住宅被抵押,抵押权人

为上海浦东银行昆明支行;金逸嘉园位于7幢、8幢的写字楼824套房源被抵押,抵押权人为华融资产安徽分公司;位于第五大道A3-4地块8幢的633套房源(其中610套为办公用房;23套为商业用房)被抵押,抵押权人为华融资产云南分公司。

## 购买在建工程抵押房存在不少风险

买房看“五证”已经成为诸多消费者选房的标准,大家都认为,只要《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》齐全,即可安心购买。

记者要特别提醒一下,除了“五证”,购房时还要注意一个细节,就是所购房屋是否为在建工程抵押房或者是查封房,这类房屋不是不能买,只是购买的时候需要慎重。

那什么是在建工程抵押房?

该类房源指的是抵押人为取得工程继续建造资金的贷款,以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产,以不转移占有的方式抵押给银行作为偿还贷款履行担保的行为。在建工程抵押作为抵押的一种特殊形式,因具有良好的加速资金流动和促进资金融通等优点,在满足银行拓展客户的同时,又可解决企业的融资需求,现广泛地被银行所采用。那这种在建工程抵押的房子能买吗?购房者购买在建工程抵押的房子有何风险?

不可否认,购买在建工程抵押房子的确存在风险。

房子的产权有风险。现在很多开发商因为资金链很紧张,往往选择将土地及土地上的在建商品房抵押给银行,甚至将销售后的房子仍然作为在建工程抵押给银行。如果开发商不能及时归还贷款,银行就不能将房屋解除抵押。也就是说,消费者虽然向开发商缴纳了购房款,但不一定在法律意义上拥有该房屋的所有权,甚至不能实际占有该房屋。通俗地说,在建工程抵押的房屋,某种意义上讲就是开发商拿未建好的房子向银行设置了抵押,取得了资金,进行了抵押登记。如果抵押之后,开发商再将房子出售,除非是已解押,或是抵押银行同意,否则产权部门无法为购房人办理产权。

开放式不能解除抵押的风险。未经抵押银行同意,购买了在建工程抵押的房屋,对于购房人来说存在很大的风险。在这种一房二卖的关系中,普通的购房人仅仅是债权人,无力对抗抵押银

行的优先受偿权。由于我国法律保护抵押权人的优先受偿权,在开发商不能按期还款,抵押权人要求实现抵押权时,摆在购房人面前的只有两条路:一是放弃该套房屋产权,单纯地向开发商主张已付房款及损失的债权。二是再出一遍钱,先跟银行解押,之后再向开发商主张解除抵押关系时所付款项的债权。

买房贷款会受限制。开发商把房子抵押给银行,银行允许开发商销售,但可能会规定购买这些房子的客户必须向该银行做按揭贷款,这相当于是在抵押主体由开发商转为购房者。购买了在建工程抵押的房子,签订贷款合同后,如果房子迟迟不解押,也会影响放贷时间。所以,就有购房者碰到这样的情况,跟别人同时在一家银行签署贷款合同,也无不良信用记录,别人贷款都下来了,为什么自己的贷款迟迟办不下来?这种情况之下就要引起注意了,你不妨查一下自己购买的房子的销售状态。如果是在建工程抵押状态,就需要催促开发商及时办理解押,才能继续办理贷款手续。

## 同时满足两个条件 在建工程抵押房可以买

法律并没有禁止抵押人合法转让抵押物,那么,购买在建工程抵押房怎么才能降低风险?

记者了解到,开发商销售在建工程抵押房必须满足两个条件:一是通知抵押权人并经其同意;二是如实告知买受人。

如果确实买了在建工程被抵押的商品房,签订购房合同时,除了注意“权利瑕疵”条款中是否如实填写“土地或房屋已被抵押”之外,最好在补充协议中与开发商约定好“违约赔偿”条款,把“如果开发商隐瞒房屋所有权状况将承担相应法律责任”写入合同。

另外,签订合同后,消费者要敦促开发商将购房合同拿到房产主管部门备案,以尽量降低购房风险。如果出现纠纷,消费者应及时收集相关证据材料向消费者协会或有关行政主管部门投诉,或申请仲裁及向人民法院起诉。

## 买房时查验《房屋所有权证》就能看出房屋有没有被抵押

根据《中华人民共和国担保法》的规定,开发商如果将期房的土地抵押,抵押后土地上新建的建筑物不属于抵押物。开发商将土地或房屋进行抵押,均须到房地产管理部门作抵押登记。如果是期房,开发商将在建项目的土地进行抵押,登记机关会在开发商的《土地使用证》上进行标识;如果是现房,开发商将建成的房屋进行抵押,登记机关会在开发商的《房屋所有权证》上作他项权利记载。因此,买房人如果在买房时坚持要求开发商出具有关证书的正本,基本上就能了

解自己想要购买的房屋的抵押情况了。

购房人有权要求开发商出示所购房产有关证件,即《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》,一定要注意看证件的备注栏中是否有作他项权利记载。如果备注栏中没有注明他项权利(抵押)的情况,则该房屋没有抵押给银行。

在此,记者提醒业主,买房之前一定要查清房子是否抵押。一些开发商会借口不给业主看商品房预售许可证的原件,但在国土房管局交易很容易查到房子的抵押情况,在确定房子抵押之后可

以和开发商谈,如果开发商答应在一定的时间内解决问题,在期限过后可再去查一次,如果确实解除抵押的话则可以考虑购买该房子。虽然开发商通常是拿一栋房子或者是整层的房子去抵押,但是他们和银行之间一般都有协议,可以单独为一套房子办理解押手续。虽然开发商没有资金一次性为一栋楼解押,但是单套房的几十万元应该没问题,如果开发商这点资金都没有的话,那这个楼盘的房子就更不能买了。

本报记者 阿芳

