

一批来自银行的断供房正在被起诉到法院——

# 超低价断供房 香饽饽还是烫山芋?

近期,记者意外地发现,一批来自银行的断供房正在被起诉到法院,而后会分批分次进入拍卖市场进行公开拍卖。在深圳、上海等地,断供房因价格超低受到一些人追捧。在南京,价格低廉的断供房上市会受到追捧吗?谁会来买单?断供房到底是香饽饽还是烫山芋?



## 何谓断供房?

银行专业人士的解释是,购房者在与银行签订《个人住房按揭合同》后,如果连续3个月或者一年内累计有6个月没有按时还款,银行就会将其视作断供,同时发出《催款通知书》。之后,仍不还款的业主,或者无法和银行商议变更还款计划的业主,银行就会向法院提起诉讼,那么这类房子就成为断供房。

## 风险提示

### 想捡断供房的便宜不容易

从深圳、上海、广州来看,不少人把买断供房当成捡便宜的好机会,可多数业内人士不这么看。一家股份制银行个贷管理部的相关人士提醒,断供房上市,感兴趣的多是中介机构和一些抄底投资人,因为断供房虽然有了评估价,但是公开拍卖时的起价还会低于拍卖价,最低的要比普通房子低20%,价格确实非常诱人。但其中的风险也不小。

抵押贷款,但随后的问题是,抵押贷款的利率比普通房贷利率要高得多,加上现在房贷的各种优惠政策出台,抵押贷款的成本显然要高出一大截。这对普通买房人来说,似乎也没必要。

### 担保公司希望渺茫

记者从一些拍卖行获悉,引入担保公司可以解决贷款问题,但是能够通过审查的房源有限。也就是说,买房人缴付部分房款之后,其余款项由担保公司来垫付,竞买人只要拿着房产证等手续到银行办理按揭即可。

南京市房屋担保有限公司工作人员解释,他们曾办过此项业务,但是非常少,而且有两个前提条件,第一是需要对房产进行严格的审查,房屋产权是否明晰、债务关系是否复杂,第二个前提是要有银行能够答应贷款。而记者随后了解到的结果是,银行贷款已经收紧,购买断供房想贷款基本不可能。

由此看来,没有足够资金想捡断供房这个便宜着实不容易。

快报记者 费婕

### 抵押贷款成本很高

多数人并不知道,买断供房最大的问题就是付款问题,根据《拍卖法》规定,在签订“拍卖成交确认书”后15日内必须付清全部款项。所以一般情况下选择一次性付款最稳妥,如果钱不够需要贷款的话则很麻烦。

业内人士进一步解释,买普通房产都是以房子本身作为抵押物来贷款的,可是购买断供房时,产权还在买房人名下,需要付清法院全部房款之后才能办理过户手续。对于只能支付部分房款的买房人来说,唯一可走的途径就是拿手中的其他房子先作抵押再申请

## 记者追踪

### 断供房主要有四大来源

近日,记者从知情人士处获悉,南京银行有一批房源因为还不起贷款,银行不得已起诉到法院,法院正打算对这批房源进行查封而后评估、拍卖。南京银行特殊资产经营中心相关人士在接受记者采访时表示,断供房肯定是有,但不能透露具体数量,如果购买人在拍卖行看到房源后可以前来咨询,但目前无法对外公开任何信息。

鼓楼区法院办公室的相关人士也没有否认有一批来自银行的断供房存在,但是他也表示目前不能公开具体信

息,想买此类房子的人可以等待报纸公告后参加拍卖。

南京一家股份制商业银行个贷管理部的相关人士告诉记者,目前南京市场上的确存在断供房,但都还不是大规模的,一类人断供主要是因为工作变动离开南京,一类人断供主要是中小企业主,因为生意资金紧缺。这位人士特别提醒,还有一类断供主要来自过去做“假按揭”的开发商,当初因为房子卖不掉于是就让员工买房开发商自己来还款,现在开发商自己都撑不住了,所以根本无法还款,宁可选择断供。此外,还有第四类选择断供的人,主要

是刚买房没多久开发商就拼命降价,给这批购房者带来巨大损失于是他们选择了断供。

### 房价下跌30%断供更明显

江苏省拍卖总行总经理石铭向记者坦言,目前进入拍卖行的断供房数量并不多,主要是因为从银行起诉,到法院受理,再到评估需要经历一个较长过程,预计到明年,断供房会不断上市。

他介绍说,目前包括南京市中级人民法院以及南京各区法院都有25家人围的拍卖企业,到底在哪家拍卖要么由债权债务指定,要么是法院

摇号决定。具体的流程是:第一步,银行先提出申请,如果房屋金额未定,那么需要法院开庭审理,时间长短难定,如果房屋价格双方已商定,那么时间可能短些。第二步,法院对入围评估机构进行摇号,然后评估机构对断供房进行估价,双方无异议后,房源进入拍卖行公开拍卖。

深圳发展银行南京分行新街口支行相关人士分析说,如果明年经济形势不好转,房价跌幅超过30%的话,那断供现象会更明显,而且因为房价跌幅较大,银行就算收回这些房子也面临巨大的损失。



**马群地铁站东 | 百万平米大型社区**

**025 / 84191888**

社区巴士20分钟直通中山门至09年底

南师大幼儿园09年入驻

苏果便利落户小镇

第一街区商业街现已开业

2万方邻里中心现已封顶

社区医疗中心即将启用

马群二号线地铁工程现已启动

100万方超级大盘

# 总价22万多起, 住精装修·楼上楼下·2房2厅

小小家2.0

小小家四街区2号楼火热销售中 / 137m<sup>2</sup>、154m<sup>2</sup>围合联排别墅 / 多层精装修81m<sup>2</sup>二房两厅 / 89m<sup>2</sup>三房两厅 / 103m<sup>2</sup>三房两厅 / 同期热卖



## 年轻就做有产者

开发商: 百左地产 全案代理: 润Onew 品牌地产 | 物业管理: 金茂物业 | 现场销售: 江宁区麒麟门东郊小镇二期售楼处

售楼地址: 江宁区麒麟门东郊小镇二期售楼处(原麒麟门小学) 电话: 84191888