

“绕道限购令”绕出六大不靠谱

律师提醒:假离婚假结婚假证明风险大,小心鸡飞蛋打

限购令出台已经超过十天,不少“高人”为破解限购令想出歪招。现实中,也的确有些市民,想另辟蹊径绕开限购。记者将目前广为传播的六大歪招,请专业人士一一点评。专业人士认为,这些歪招理论上都具有可行性,不过真要是操作起来,风险非常大,小心落个鸡飞蛋打的下场。

□快报记者 马乐乐

歪招1 假离婚为购多套房

假离婚的歪招并非限购令出台后的“新生事物”。好端端的两口子,为了买套房去办假离婚,真是够憋屈。限购令出台后,由于本地居民每个家庭限购第三套房,有人便提出,夫妻名下各有一套房的,可以办理假离婚,然后分别再买一套,复婚后这个家庭就有4套房了。

风险:无房一方权益没保障

江苏当代国安律师事务所副主任鲁民提醒,这面临“弄假成真”的风险。打个比方,假设双方办理“假离婚”,同时约定财产全部归妻子所有,万一将来妻子不同意复婚,那么丈夫将无法追回属于自己的那部分财产。

歪招2 假结婚获购房资格

外地人缺乏满一年的纳税证明或社保证明,那么与一名本地户口的异性结婚,以本地人的名义购房,然后离婚,在离婚中约定房产归这个外地人所有。或者,一个已经持有房产达到或者超过两套的本地人,与另一名尚有购房资格的异性结婚,然后以后者的名义购房再离婚,在离婚中约定房产归前者所有。

风险:易出现财产分割纠纷

鲁民认为,假结婚比假离婚风险更大。两人领证后购房,房产就属于夫妻共同财产,双方即使事先有私下的协议,也并不具有法律效力。如果没有出钱购房的一方反悔,上法院起诉要求分割房产,那么另一方则非常被动,极可能“鸡飞蛋打”。

歪招3 伪造购房资格证明

目前,购房人要取得房管部门开具的购房资格证明,需要提供身份证明、婚姻状况证明、户口本,外地户口的还需要提供纳税或者社保证明。有人提出,既然这一纸“房票”如此关键,那么就想办法伪造材料,取得这张票,或者干脆伪造这张票吧!

风险:查出后将负法律责任

鲁民说,伪造身份证、结婚证明是违法行为,伪造纳税证明、社保证明必然需要伪造税务部门、社保部门的印章,伪造印章也是典型的违法行为。这些行为轻则违反治安管理处罚条例,重则构成刑事犯罪。

歪招4 先签合同再办过户

人们普遍认为,限购令不会具有长期的时效。专家指出,一旦房价能够得到控制,限购令很可能会取消。

有人提出,既然限购令只是一项临时政策,那么尚无购房资格的市民完全可以先与卖方签订买卖合同,同时约定等限购令取消后再过户。由于开发商可能不太愿意“配合”,因此这被视为是二手房买卖中一个不错的歪招。

风险:易发纠纷买方维权难

鲁民提醒,买房人签下购房合同,如果限购令迟迟不取消,那么就一直过不了户。万一在这较长时间的等待中,发生意外情况,那么将带来很多问题。而更糟糕的是,虽然双方已经签订合同,买方已经支付了大部分房款,但房产证仍在卖方手中。卖方万一将房屋过户给第三人,则买方维权将十分困难。

歪招5 以公司的名义买房

“以公司名义买房,限购令管不着!”最近,有“任大炮”之称的华远集团董事长任志强在微博上发帖说,个人可以到工商部门去注册一个公司,然后以公司的名义买房,现有政策管不到这个。我行我素的“任大炮”肯定没有看过现代快报的报道。此前快报就已经报道过,这个歪招“看上去很美”,真要操作起来恐怕很难赚到钱。

风险:操作繁琐且代价高昂

以公司名义购买房产,契税按3%征收。且不能办理房贷,要么一次性付款,要么申请其他形式的贷款,就算真的买到了,将来公司房产转卖时,除了要交营业税和印花税外,还要缴纳土地增值税,非常高昂。一套接近200万元的房产,如果出售则相应的土地增值税可能达到20多万元。

歪招6 借用他人身份购房

没有购房资格的张三想购买一套100万元的房子,他把房款交给有购房资格的李四,由李四购房。张三与李四私下签订一份抵押协议,约定李四向张三借款150万元,同时将房产抵押在张三名下,钱在1年后归还,如果届时无法归还,则这套房直接归张三所有。1年后,张三将李四告上法院。双方故意达成调解协议:房产归张三所有。

风险:出资者权益难以保障

现实中找到一位值得信任的“李四”恐怕要煞费脑筋。鲁民认为,对于李四来说,如果在具体操作中稍微做一些手脚,例如保存双方私下约定的证据,以证明双方是在用合法目的掩盖非法手段,那么日后上了法院,这样的私下协议将很难得到法院的支持,张三很可能血本无归。

楼市动态

有的要涨,有的创地域新高 降价楼盘很孤单

限购令后,南京河西楼盘宋都美域首现降价,每平米1000多元的优惠吸引眼球。但与此同时,其他楼盘均按兵不动,一家位于江宁大学城区域的楼盘即将开盘,售楼人员喊出的1.6万元价格创出了该区域的新高。

降价楼盘邻居不接招

上个周末开始,河西的宋都美域给出了“贴息免税”优惠措施,算起来每平米能便宜1000多元,这也是限购令之后南京最给力的一个降价楼盘。不过,周围楼盘倒显得很“淡定”。

五矿御江金城目前在售的12号楼剩余房源均价19600元。售楼人员说,这些剩余房源不会降价,接下来推出的两幢楼都将采用精装修标准,价格还会涨不少。天正滨江目前均价21000元,售楼人员说,“现在价格已经算优惠了,接下来要卖的三幢楼,价格还要涨上几千吧”。保利香槟国际的售楼人员说,开盘时间尚未确定,预计均价接近两万元,“我们楼盘从来没有降价过”。正在销售中的仁恒江湾城二期同样没有降价的打算。售楼人员甚至表示:“降价?这跟我们无关。”

1.6万 创江宁大学城新高

在“不降价”的声音中,江宁一家新盘还喊出了一个高价。

昨天下午,记者来到位于江宁大学城附近的骋望骊都售楼处,售楼人员表示开盘时间尚不确定,“应该在3月到5月”,均价预计在16000元。对比周边项目,这个价格明显高了一大截。附近几个在售楼盘,目前单价大约在万元上下。

售楼人员解释说,这个价格比周边楼盘高些,但并非胡乱报价。“我们全部是精装修交付,而且在南京市场上还没有这样档次的楼盘。”

快报记者 马乐乐

中国移动通信 CHINA MOBILE

让企业更高效

让事业更成功

移动改变生活

让校园更多彩

让家庭更幸福

让日子更实在

有了中国移动的智慧大网,我们的生活将变得更加精彩。

中国移动通信集团江苏有限公司

www.10086.cn