

“

近期楼市成交量有所抬头。但同时记者也发现,为促进成交,不少楼盘销售人员“指点”购房者,可以通过担保公司操作,获取购房资格以及实现低首付、低利率贷款购房,整个过程只需要向中介方交纳万元左右的操作费。

律师提醒,虽然整个过程由担保公司操作,但如果涉嫌违法违规,政府部门最终追究的还是购房者的责任。

□快报记者 杨连双

1万元

让限贷限购成浮云?

律师提醒:涉嫌违规,购房者可能被追究责任



杜绝市场扭曲行为

【暗访】

针对限贷 二套房轻松变首套

记者以购房者的身份联系到了南京一家担保公司的业务人员,并向对方询问,夫妻名下有一套房产,其中一方无贷款记录,能否再以首套房的名义购房,实现三成首付和基准利率?该担保公司人士回答得比较干脆:如果房产证上只出现没有贷款记录一方的名字,基本没问题。

由于限购、限贷政策是以家庭为单位执行,早在调控政策出台之初,就有市民想到以假离婚的名义规避政策,即夫妻双方先办理离婚手续,获取购房资格并办好贷款后,再复婚。那么,通过担保公司将家庭二套房办理成首套房,是否也要采取假离婚的方式?

该人士告知“根本不需要!只要提供个人申请贷款的身份证、收入证明等相关材料,即可以办理”。不过,根据最终申请贷款的额度不同,担保公司要收取0.8万~1.5万元的费用,需要耗费1~2个月的时间,申请银行即可放款。

针对限购 三套房也能变二套

“除了二套房可以做成首套,就算你名下有多套房,想购房甚至申请贷款,仍然有操作空间。我们跟多家担保公司有合作,好多客户都这样买房了。”南京一家高端楼盘的置业顾问如是表示。不过,谈到具体操作方式,置业顾问表示,楼盘并不参与前期申请购房资格、贷款资格的过程,主要发生在购房者与担保公司之间。

这一看似不可能实现的离奇构想,随即在南京一家担保公司得到了确认。该担保公司表示,只要没有贷款记录,都可以完成操作。原则上是名下有三套房以上的可以做成二套房,名下有两套房的可以做成首套房。由担保公司负责开具购房证明和申请贷款。不过,除了向银行申请贷款需要支付的费用,购房者可还要为开具购房证明支付1万元左右的手续费。

【调查】

敢这么做的楼盘不多

不过据记者调查,敢大面积与担保公司合作的楼盘并不多。除了几家向购房者

推荐担保公司的楼盘外,多数楼盘面对记者的咨询时,只是表示可以向担保公司的朋友问问,并没有给予准确保证。还有很多楼盘表示,违反政策的话,根本操作不起来。

记者随后也联系了中国民生银行、深圳发展银行等几家银行的个人贷款经理,对方均表示住房贷款是以家庭为单位、贷款记录为标准,没有听说过什么可以“操作”的空间。

而南京市住建委、房地产管理局的政务网站上也明确给出了开具购房证明的方法,即:在主城八区购房的,由华侨路、中央门、大光路分中心的查询窗口开具《新购住房证明》;在江宁、浦口、六合三区购房的,由所辖区房屋交易登记管理部门的查询窗口开具《新购住房证明》。

提醒

律师:此举涉嫌违规

那么,担保公司究竟是怎么开出的购房证明,又怎样从银行申请到贷款的,就不得而知了。

江苏君远律师事务所资深律师姜志民也表示,虽然有人说“上有政策、下有对策”,但没想到会有这种化解限购、限贷的方法!他提醒道,购房者需要注意的是,这种做法一旦被发觉,很可能被有关部门查处。如果担保公司在操作过程中还涉及到伪造公章等手法,那么还有被追究刑事责任的可能,到时购房者肯定会被追究责任。奉劝购房者在风险面前不要轻易出手。

新闻链接

办假离婚证明、假社保证明的占五成 南京去年查出108起 “涉假”房产交易

为了不被“限购”,有些人办起假婚姻关系证明或者假社保证明。记者从市住建委产权市场处获悉,去年南京市共拦截的108起“涉假”案件中,办假婚姻关系证明、假社保证明有59起,占所有涉假案件的54%。

记者发现,被查出的108起“涉假”房产交易案件中,涉假种类很多。假产权证34起,假身份证9起,假公证书2起,假冒买卖当事人1起,假土地证、假完税单2起,假购房证明1起,其他假婚姻关系证明、假社保证明等59起。34起假产权证占全部涉假案件的31%,虽然比重仍然较大,但与2010年相比,假证数量下降了87%。

被拦截的108起“涉假”案件,分布在房产交易的不同环节中。其中产权市场处受理科拦截68起;审核科拦截2起;抵押科拦截7起,档案查档中发现16起;持假人涉及犯罪由公安机关送来查验的11起。另外,中央门房产交易中心拦截3起;大光路房产交易中心拦截1起。

据《南京日报》