

昨天一则“房贷再曝潜规则,银行给购房人埋雷”的新闻引起了众多购房人的关注。据报道,购房者办理房贷后,银行往往出于自身利益迟迟不办房产抵押登记,而一旦购房者遭遇纠纷房产被查封,失去抵押物的银行就会起诉购房者,要求一次性还清巨额的贷款本息,这无疑会使得购房者顿时陷入经济上的“灭顶之灾”。该报道称,现实中,贷款买房后抵押登记拖延未办的现象大量存在,普通购房者根本不知情。快报记者从南京多家银行了解到,尚未发现有拖延办理抵押登记的情况。但业内人士也表示,及时办理抵押登记确实有必要,因为一旦遇到此类纠纷个人的压力要小得多。

□快报记者 王海燕 实习生 毕霄杰

北京一市民“贷款房”被查封 抵押还没办,银行追讨本息509万

南京多家银行称不存在拖延办理抵押登记的“潜规则”;有关方面提醒及时办理可防风险



会不会拖延办理抵押登记手续
纠结啊,不知道办房贷时银行



他产权证办好正式抵押
办好产权证后,银行同时获得



咨询房产办理抵押登记的进度
市民应到房产部门专门窗口



标注,产权抵押在某某银行
拿到的房产证证书中应有一

本版漫画 俞晓翔

■焦点

1 当涉案房屋不能办理抵押登记,担保方式不可能实现,银行有权宣布贷款本息提前到期并解除合同

市民因纠纷被查封财产 遭银行起诉要求全额还款

北京市民张先生在某股份制银行办理个人房屋按揭贷款,在他与一家公司发生经济纠纷时,法院查封了自己名下的房屋,此外,张先生还收到了法院的另一张传票:银行要求张先生立即还清贷款本息。

据了解,张先生在一年前买房时向银行贷款500万元,当他与一家公司发生经济纠纷打官司时,“杯具”就发生了。

银行认为,房屋被法院查封,无法再办理抵押登记手续,这意味着法律意义上的房产抵押已经无法成立,在没有抵押物的情况下放贷,风险太大,因此

要求解除贷款合同,所以要求张先生一次性还清剩余贷款本息509万元。此外张先生另一套贷款买的房产,放贷的银行也一直没办房产抵押登记。这家银行以同样的理由起诉到法院,要求解除贷款合同,由张先生一次性偿还贷款134万余元。

最后,两家银行均胜诉。法院认为,涉案房屋已不能办理抵押登记,担保方式不可能实现,银行有权宣布贷款本息提前到期并解除合同。本来就有经济纠纷,现在银行又来要求一次性偿还贷款本息,对张先生来说无疑是雪上加霜。

2 多数购房者根本不知道“房产抵押登记”这个概念,更谈不上找银行催办

银行延办抵押登记很普遍 购房人有“倾家荡产”风险

按我国相关规定,每一笔房贷的发放,银行都需要以购房者的房产作为抵押。而根据法律规定,只有到建委办理了抵押登记手续,房产抵押才在法律意义上生效。专家表示,银行急于办理抵押登记,会给购房者带来巨大风险,这种“潜规则”一旦被人恶意利用,故意制造恶意诉讼后申请法院查封房产,紧接着银行就会把购房人弄得“倾家荡产”。

据调查,目前房屋贷款合同

签订后,抵押登记手续被长期拖延办理甚至不办的现象大量存在。而多数购房者根本不知道“房产抵押登记”这个概念,更谈不上找银行催办。

审理过大量房地产纠纷案的资深法官表示,对于正准备贷款的购房者而言,可以在签订合同时与银行协商,要求签订补充协议,确认抵押登记的办理期限,并约定抵押登记因银行原因逾期未办的违约责任。

■连线

是否真的“有雷”? 南京多家银行 表示不存在

那么,银行会不会像上述案例一样,急于办理抵押登记,给购房者“埋雷”呢?记者昨日调查了南京多家银行,他们表示,在南京尚未发现有房产证已经办理、但银行拖延办理抵押登记的情况。

南京一家银行房贷部负责人表示,办理房贷抵押登记的具体流程是这样的,当客户购买一手房的期房之后,先是拿着购房合同到房产局办理预抵押登记,等到房产交付后,客户拿到房产证的同时,银行也拿到了他项权证,即正式抵押权。“南京这里期房的预抵押和现房抵押,其实是二合一的。”这位银行人士称,外地规定不一样,从预抵押到正式抵押,银行还要去房产局办理一个手续,但是南京都是房产证一出来,预抵押同时就转成了正式抵押,都不需要银行再跑去办理。“所以南京根本不会出现银行会拖延办理抵押登记的可能。”

一银行房贷部负责人称,虽然在预抵押期间,由开发商为借款人提供阶段性担保,但是对银行来说,肯定直接拿到房产抵押权更安全。“如果这期间出现风险,银行就可以直接处理抵押物即房产。而如果是房产商提供阶段性担保,而开发商由于工程原因可能出现资金风险。”所以他认为,网上所传的银行拖延办理抵押权证是为了延长开发商的担保期限,也是站不住脚的。

银行人士建议市民应及时办理两证。个人在拿到房产证的同时,证书中就会有一栏标注,产权抵押在某某银行。

■关注

A 办不办抵押登记有何区别? 遇到诉讼后个人压力小得多

银行没有办理正式抵押登记手续,是不是导致个人“灭顶之灾”的罪魁祸首呢?如果银行已经为购房客户办理了抵押登记,那么这时候,客户与别人发生经济纠纷,房产会不会被查封?个人还会不会受到银行的催债呢?

一位法院工作人员告诉记者,即使贷款购买的房产办理了抵押登记,如果客户因为经济纠纷被诉讼,那么法院还是可以查封这套房产,“一般来说,抵押权优先于债权。”

一位银行房贷部负责人告诉记者,如果贷款买房的客户在此期间产生了诉讼房产被查封,一般这种情况都比较复杂,会有不同的法院先后查封,债权人也比较复杂。“法院查封后,一般是第一查封人发起拍卖,如果第一查封人不发

起,作为我们银行,如果已经办理了抵押登记,我们就是第一抵押人,我们银行也会发起拍卖。房产拍卖后得到的钱款,会按照法律规定,先偿还抵押人的钱款。”

不过,对于个人来说,银行有无办理抵押对自己的压力大不一样。一位业内人士表示,“如果银行没办抵押,银行肯定会赶紧诉讼,因为房子已经被查封,但银行又没有获得正式的房产抵押权,所以银行会尽快提出诉讼要求个人一次还清所有贷款本息,如张先生的案例就是如此,不仅房子被查封,银行又来催债,对于个人来说是灭顶之灾。但是银行如果办理了抵押权,因为产权在银行手中,银行的压力就会小得多,可以要求拍卖房产,处理贷款。此时对于个人来说,来自银行的压力也会小得多。”

B 预抵押是否等同正式抵押? 目前业内说法不一

记者昨日从南京多家银行获悉,凡是客户购买的期房,那么在办理正式抵押前,都要经历一个预抵押的过程。那么这个所谓的“预抵押”和正式抵押在法律效力上是否相同?

“银行发放贷款前,必须要到房产部门凭合同办理预抵押登记。”一位银行房贷部负责人称,他们去办预抵押登记前提就是要开发商或者担保公司担保。

一位银行人士认为,南京预抵押和正式抵押是合二为一的,只要产权证一出,银行的他项权证即抵押权立即自动办好,所以他认为预抵押和正式抵押具有同等法律效力。一位法院相关工作人员也表示,预抵押和抵押的法律效力应该

是具备同样的法律效力,即如果预抵押期间客户因为被诉讼房产被查封,那么办理了预抵押的银行同样享受抵押权。但是昨日记者采访的另外两位律师均不认同这一看法。

江苏圣典律师事务所合伙人严国亚律师称,在目前有关担保条款的法律中,只明确了抵押、质押、留置等四种方式,并没有对预抵押进行明确,他认为预抵押不具备正式抵押的法律效力。江苏意科律师事务所合伙人董永斌律师认为,预抵押期间,房屋产权并不在银行,所以在预抵押期间,才需要开发商或者担保公司做阶段性担保。这期间银行是存在风险的,因此预抵押严格从法律角度来说,并不具备正式抵押的法律效力。