

聚焦「楼市降价综合征」系列报道之八——银行急

# 怪事!办两证:业主不急银行急

楼市降价引发的综合征不仅牵扯开发商和购房人,还触到不少银行的神经。本该高枕无忧的银行最近的烦心事可真多——无论是几年前,还是契税及物业维修基金双双下调的现在,南京不及时主动去办理两证的大有人在。业主大多认为,买房装修已“大伤元气”,办证的事只能一拖再拖。在过去几年,不办证基本没人催也没人管,可是最近,有的银行竟然会穷追不舍地规劝业主早日办证。业主不急银行急,这是怎么一回事呢?

## 热点调查

### 银行催业主:平生头一回

李先生几年前在位于安德门附近的君悦城市花园买了套137平方米的房子,今年5月30日刚拿房就开始酝酿装修了,三个月的装修基本耗尽了他们一家所有的存款,目前他们正开开心心地等着乔迁入住。

可是不久前,他们买房时办理贷款的南京市农业银行雨花支行给他以及他的不少邻居来电话,让他们尽快办理两证。“银行主动催我们去交税办两证,这是什么原因呢?现在手头没什么钱,到底要不要按银行的意思去办证?”“办不办证是我自己的事情,为啥银行催着我办证,真是好奇怪!”不少接到电话的业主都感觉莫名其妙。

对于银行的做法,不少业主感到不解,但也有业主猜测,“可能是因为

银行怕贷款不能按时交,所以办了证后,可以顺利拍卖房子来还债。”

究竟事实如何呢?记者联系了农行雨花支行支行的消费信贷科,相关人士承认他们确实给君悦城市花园的业主打过电话催他们尽快办理两证,并且强调,“这么做,不仅是为银行自己考虑,主要还是为业主考虑,是从双方的角度来防范风险。”这位人士解释说,对于业主来说,不办证的风险在于,《物权法》已开始执行,万一开发商倒闭了,业主不办证就等于没确权,那么房子永远都不是自己的;另外,从银行角度来说,美国次贷危机给出不小启示,没有两证的房子不能卖也不能过户,对于银行来说损失不小,所以他还是提醒业主及早办证,这是对双方负责的态度。

## 深度解析

### 业主不办证,银行为啥急?

江苏圣典律师事务所主任律师王宏在听了记者的讲述后从多个角度进行了分析,并且总结说,自从去年《物权法》出台后,业主如果及时办证对于银行来说存在多种风险,对于业主本人来说至少也存在一种风险。

#### 理由一:行使不了抵押权

买过房的人都知道,到银行办理贷款时,都是以购买的这套房屋作为抵押物抵押给银行的,所以此时办理的登记也只是抵押登记,也就是“预登记”。

王律师分析说,按照新《物权法》第二章的第一节第九条的规定,“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。”这就意味着房子的权属从登记之日起有效,办证之后银行拥有房子的他项权证。如果业主不办证,一旦还不起贷款要求断供,没有两证的房子物权不确定,那么银行是无法行使抵押权的,不能行使抵押权,房子不能拍卖,债务便无法清偿。

#### 理由二:断供房不能拍卖

如果房子断供,那么对于没有两证的房子,《拍卖法》上明确规定是不能拍卖的。

《拍卖法》第四十一条规定,委托人委托拍卖物品或者财产权利,应当提供身份证明和拍卖人要求提供的拍卖标的的所有权证明或者依法可以处分拍卖标的的证明及其他资料。此外,第五十八条规定,委托人违反规定,委托拍卖其没有所有权或者依法不得处分的物品或者财产权利的,应当依法承担责任。拍卖人明知委托人对拍卖的物品或者财产权利没有所有权或者依法不得处分的,应当承担连带责任。

由此可见,只要是拍卖的标的物都是有所有权的,房屋自然应该是有房产证才能进入拍卖程序,由于我国土地使用权和房屋所有权是可以相分割的,没有土地证的房屋是可以拍卖的,但必须要有房产证。

#### 理由三:担保权也难以行使

王律师还提到,过去业主办理贷款时都是由开发商为业主向银行提供连带担保责任的。开发商承担的所谓“连带保证责任”主要是指债务人在合同规定的债务履行期届满没有履行债务的,债权人可以要求债务人履行债务,也可以要求保证人承担责任的担保,它是在第三人的一般财产上设置的担保,属于人的担保。

如果业主在贷款上发生任何问题,按照合同规定,银行是可以向开发商行使“担保权”的,这在过去一直平稳的市场环境下是行得通的,可是在目前市场低迷的情况下,不少开发商自身情况都不妙,银行向开发商追讨担保权很有可能遇到“执行难”。

## 特别提醒

### 业主及时办证也是自我保护

业主不办证不仅对银行有着诸多不利,对于业主本人来说也有风险。王律师认为,按照《物权法》的规定,“确权”是非常重要的环节,买房时业主与开发商之间签订的买卖合同都还只停留在债权合同阶段,办证就是把债权合同转化为物权合同,这就是“确权”,确定房屋所有权归业主所有。

王律师表示,现阶段不少开发商因为资金的压力每况日下,一旦开发商发生破产等情况,需要偿还债务,那么业主尚未办理两证的房子也可以作为财产被清偿,业主将会面临直接的损失。所以,从这个角度来说,王律师建议业主要学会自我保护,趁现在契税和物业维修资金双双降低的情况,抓紧办证为上策。

快报记者 费婕



漫画 俞晓翔



**南京國際貿易中心**  
NANJING INTERNATIONAL TRADE CENTER  
| 商 | 业 | 名 | 门 | 策 | 源 | 地 |

投资新街口, 稳享**10.8%**回报率  
**11年净赚一套写字楼**

带租约销售, 连续五年98%的出租率, 同时坐享高幅升值

注:11年确认为10年9个月,详见下表

#### 7楼A1-2单元投资收益分析表

投资	面积	单价	总价	首付(5成)	10年按揭款	月供
	133.57m <sup>2</sup>	10000元	133.57万	67.57万	68万	7524元
收益	面积	月租金	月盈余 (房租-月供)	10年 累积盈余	10年后投资本金 (首付+10年累积盈余)	10年后几年收回全部投资 (10年本金+每年租金)
	133.57m <sup>2</sup>	12021.3元	4497.3元	53.97万	13.6万	9个月

注: 仅需69万即可启动投资计划, 用月租金支付房贷月供后, 每月尚可盈余4497元, 且本案例未考虑到物业本身升值及租金年递增因素, 实际收益将高于此表。

8471 8833 8471 3366

项目地址: 南京市中山南路10号, 开发商: 南京崇宁置业有限公司, 全球金融服务业领军企业  
★本广告仅供参考, 最终以双方买卖合同为准, 全国代订: 南京安居置业

最后特推经典保留133㎡主力投资户型8套!

位于南京“中央第一商圈”新街口中心, 坐拥城市顶级资源, 坐拥自然高人一等, 坐拥顶级的商务、精英投资巨擘, 坐拥顶级的物业、地铁1号、2号线最佳物业, 坐拥大户型空间, 邻近地铁五年内即可通车, 主力户型133㎡, 187㎡, 236㎡及310㎡, 坐享城市核心, 坐拥亿元级, 抢到即赚到!

