

生活无锡

民生为本 民利至上

购房按揭官司 谁动了谁的奶酪

以“用明天的钱圆今天的梦”激发众人购房热情的按揭房贷,近两年银行与借款人、专业担保公司与借款人之间的纠纷呈不断上升趋势,仅以商品房按揭贷款为例,无锡市南长区人民法院昨天公布的统计数据显示,此类案件的受理数及在当年收案总数的比例分别是:2006年106件,占11%;2007年240件,占24%;2008年330件,占37%。

购房按揭诉讼形形色色

■案例一 骗子转卖未还清贷款的房屋

2004年4月,陈志明夫妇向某银行贷款34万元购房,银行于2006年4月在当地房管部门领取了房屋抵押权证。因陈志明夫妇此后不再还款,银行于2007年6月起诉,要求解除借款合同,归还剩余全部借款本金29万元及利息,对登记抵押的房屋行使优先受偿权。法院向陈志明夫妇送达应诉材料时,发现陈志明夫妇已经携款逃跑,房屋已转卖给小周。小周面对法院张贴的公告,欲哭无泪,伤心欲绝,转而又怒

气冲冲地将中介公司告上法院,声称收不回60多万元购房款誓不迁出。小周的遭遇虽然让人同情,但他强硬的态度并没有法律依据。小周和陈志明夫妇签订的买卖合同并不能对抗银行以不动产登记公示取得的抵押物权,因此银行享有优先受偿权。

■案例二 房产查封催生“连环诉讼”

李先生于2004年1月向无锡某银行贷款41万元购买别墅,借款期限为20年,采用按月等额本息还款法偿还贷款。因未按期履行,2005年3月银行诉至法院。李先生辩称,借款合同是其与某开发公司签订的商品房买卖合同的从合同,开发公司在进行商品房买卖过程中故意隐瞒房产已被查封的事实,现确认买卖合同无效的诉讼已经提起,借款合同诉讼应中止审理。法院认为,商品房买卖合同与按揭贷款合同是各自独立又具有紧密关联的两个合同,商品房买卖合同无效因法律规定的理由被宣布无效或者被撤销以后,并不会必然导致贷款合同被宣布无效或撤销,即贷款合同并

不是商品房买卖合同的从合同。故法院最终支持了银行提前收回全部贷款的诉讼请求。

■案例三 退房月供惹出百万债务

2002年4月,沈婷向银行借款110万元用于购房。借款合同履行一年多,沈婷不堪忍受“房奴”的生活重压,2004年12月忍痛割爱将新居退还给开发商,开发商将购房款退还给沈婷。因沈婷未按约偿还本息累计已逾6个月,银行一纸诉状递至法院,要求解除合同,沈婷及其丈夫共同偿还本金及至2007年7月6日止的利息共计逾百万元。购房者虽然退了房,但因为银行已经划付了借款,购房者与银行的债权债务关系仍然存在,其摆脱债务须经银行同意。法院最终支持了银行的诉讼请求,沈婷没有办妥相关手续就贸然停止月供,到头来依然要承担百万债务,本以为退房后如释重负,却不想“赔了房子又折钱”。

购房须考虑还款能力

法官认为,此类按揭房贷案件法律关系复杂,案件的主

要原因是购房人经济困难。购房人的贷款期限一般都是10年、20年或者更长,贷款人在贷款时可能工作和收入都比较稳定,贷款时也没有想到会遇到经济危机波及到自己预期收入状况,所以一旦因为股市缩水或者工作波动造成个人经济出现危机,就有可能出现短期内拖欠银行房贷的情况。

此外,银行以诉讼方式主张提前还贷。银行逐利的本性决定了其在遭遇购房者连续三期或者累计六期不按合同约定偿还借款时,就会采取诉讼的方式要求购房者提前还清全部贷款。诉讼的方式非常有利于银行维护资金安全,因为合同条款是经过仔细斟酌的格式条款,银行在举证上占有相当大的优势。

在按揭的名义下融资。一些房地产开发商往往利用员工或他人名义办理住房按揭贷款,实际上由房产商“月供”。此种形式往往不办理抵押登记,“一房多卖”屡见不鲜,一旦房产商因经营危机“断供”,即便上演借款人、银行之间的“抢房”闹剧。

巨额律师费激化矛盾。银行为减轻收回逾期房贷的法

律成本,大多会在格式合同中约定在违约的情况下,实现债权的费用,实现抵押权费用由被告承担。律师费动辄几千元甚至数万元,对于已经因为经济困难“断供”的业主无疑是雪上加霜。

银行须加强把关

法院指出,购房按揭诉讼在近期激增的原因,一方面是因为,银行把关不严,由于银行间业务竞争的关系,一些银行降低房贷门槛,尤其是在业务扩展初期,采取低价策略抢占市场,对风险评估不严,存在一定盲目性,而监管尺度也比较松,从而带来潜在的违约风险。2007年央行六次加息的累计效应在2008年得以集中体现,房贷月供大幅增加。另一方面,由于前几年房价上涨以后,居民出现消费“追涨”心理,购房者大量增多,按揭购房者也急剧膨胀。时下,在全球金融危机的影响下,购房者预期工资收入的下降及投入股票市场或其他高风险项目的资金被套牢,购房者还贷能力锐减,引发了短期内“停供”现象的激增。

陆媛 方华 何英



天气

周末有雨

据无锡气象局消息,今天阴到多云,偏东北风3—4级,今晨有雾,最低气温6℃,最高温度14℃。未来几天锡城冷空气活动偏弱,气温偏高,8日后受暖气团影响将有一次小雨天气。周六多云转阴,最低温度5℃,最高温度14℃,周日多云转阴有小雨,最低温度6℃,最高温度13℃。

唐奕

聋哑学校年内搬迁

无锡市校管中心昨日公布2009年工作要点,除了进一步加强学校理事会建设,一系列市属院校的建设改造和搬迁工作引人注目。

校管中心有关负责人表示,去年有部分学校成立了符合现代学校制度建设的理事会制度,今年这块工作要继续加强,让学校理事会能更多地参与到学校发展规划、年度工作目标、重大改革项目、基本建设、办学绩效评估等方面来。此外今年校管中心有很大一部分精力要投入到优化市属院校布局上来,预计今年将完成公益职校、青山高中、辅仁高中新校区建设并全部投入使用;启动无锡城市职业技术学院、无锡高等师范学校新校区建设;启动锡师附小、实验幼儿园、无锡一中二期改扩建项目和旅游商贸实训楼建设项目;完成六高中、江南中学和聋哑学校的改造和搬迁工作,完成机电高职校园优化改造工作。

陈超

最大违章广告牌昨拆除

昨日,无锡市城管局北塘大队拆除了目前为止市区最大的一处违章广告牌,该广告牌位于盛岸路边,为伟达五金公司设立,已审批过期。如今,广告牌早已斑驳不齐、破旧不堪,共有20余块大小不等的小广告牌组成,总面积约有1800平方米。城管北塘大队教导员曹祥松介绍,这次,城管北塘大队共出动了50余名队员,将连夜把1800平方米的广告牌全部拆除。一天内,北塘区预计拆除了4000平方米的大型户外广告牌。

新一轮户外广告牌整治自2月2日启动以来,无锡城管部门已经全面开始了对无锡市75条市管道路的整治,截至昨日,整个无锡市共拆除审批过期、违章、破旧的各类户外广告牌4700多块,共计3.5万平方米左右。据了解,整治活动结束后,无锡市将对所有广告点重新审核,重新规范、规划无锡市广告牌设置的秩序。

匡笠 薛晨文/摄



拆除现场

宜兴启动“企业服务年”

在金融危机的大环境下,政府如何更好地为企业服务?宜兴“企业服务年”活动近日全面启动,活动以“百名领导挂钩联系百家企业(项目),推动企业保增长,推动经济快转型”为主要内容,宜兴市委书记、市长亲自挂帅,市委市政府班子百名领导成员将和宜兴的百家重点企业进行“二对一”或“一对一”的直接联系。挂钩联系企业领导将成为协调解决企业困难和问题第一责任人,承诺确保每季不少于一次走访企业,企业提出的问题须及时协调落实到位,重大问题难以解决的提交领导小组协调解决,做到企业困难和问题件件有落实,建议和意见个个有答复。

百名领导将帮助百家重点企业正确研判宏观形势,针对企业实际,帮助企业加强政策研究,及时捕捉和利用国家在财政、税收、金融以及扩大内需等方面出台的一系列措施所蕴含的机遇,与企业共同商讨防风险、保生存、渡难关、谋发展的对策措施。特别是要引导企业充分利用装备贴息政策,抢抓低成本扩张的机遇,狠抓技改投入,提升发展水平。同时,将帮助企业化解项目建设过程中审批、用地、资金等方面的困难和制约,加快推进项目建设进程;落实减负政策,确保各类减负政策落实到位;强化煤电油运及生产发展资金等生产要素的协调力度,保障企业生产稳定。

陆媛 陆媛



另类男友

昨天中午,在繁华的中山路上,一位美女拉着“加菲猫”从容地逛街,引发100%回头率。

唐奕 摄

轻微交通事故 交警短信处理

“砰!”在兴源路和锡甘路的交叉路口,两辆小车发生了追尾事故,占据了一股车道,后面跟着的车辆迅速排起了长龙。两位车主为赔偿问题争执不下后向110报警,不到一分钟,两人各收到无锡交警支队的一条短信,仔细阅读后他们放弃争执,迅速驾车离开了现场,前后不到5分钟。

这是1月10日在无锡发生的一幕,按照以往的情况,这两位车主在马路边等交警来处理起码要十几分钟。公安交通指挥中心的陆警官自豪地说,这就是“短信指导事故双方处理轻微道路交通事故”实施后获得的良好成效。按照规定,只要本地车辆(或本地投保车辆)之间在本市范围发生的、造成车辆损失不足2000元、且责任明确的交通事故,不再需要报警,只要向保险公司报案后,双方交换

手机号码,共同约定在24小时内一起到交通事故理赔中心协商处理。在接到事故报警电话后,我们会用051082740187这个电话给报警人发去短信,指导他们怎样自行处理这种轻微事故。

“发短信指导的事故一般分为‘轻微交通事故’和‘事后报案事故’”,陆警官介绍说,他们会根据事故发生的不同地段、不同情况发给当事人不同的处理方式,并会在短信上注明附近的理赔中心的电话和所在区交警大队的电话号码以供咨询。据了解,自从短信指导开通以来,目前民警已经发送了1700多条指导短信,有效缓解了因轻微车祸造成的城市道路交通拥堵问题。陆警官介绍说,目前无锡市民的手机号码都可以接收这样的指导短信,小灵通暂时不可以。

唐奕



套餐降价扩内需

昨日上午,在麦当劳无锡崇安寺店内,不少市民尝试了麦当劳16.5元“天天超值套餐”,纷纷竖起了大拇指,一些消费者代表还参与了亲手制作汉堡、智力拼图等活动。

据悉,2月4日起,麦当劳将以前所未有的优惠幅度在全国推出16.5元“天天超值套餐”,该系列套餐的价格

优惠高达32.6%,低于其10年前的价格。

麦当劳(中国)有限公司副总裁林文科表示,麦当劳此次推出多样化的优惠套餐,旨在响应和支持政府扩大内需的号召,消费者可7天24小时全天候选择超值优惠。其中包括每天上午10点起供应的16.5元“天天超值套餐”,品种有麦香鱼套

餐、双层吉士汉堡套餐、麦辣鸡腿堡套餐及麻辣猪堡套餐;5点起供应的10元“天天超值早餐”,专为早间时段的消费者需求而设计;6元起“天天超值选”,涉及麦乐鸡、麦香鸡、麦辣鸡翅、菠萝派等产品。据统计,与10年前相比,有五成麦当劳产品的销售价格保持不变甚至更加优惠。

唐奕



节后优惠活动多

春节期间无锡楼市销售惨淡,开发商们铆足了劲推出各种优惠试。这个周末有购房意愿的读者,不妨去以下这些地方逛逛,看看是不是有让你心动的优惠价。

“绿地·波士顿公馆”购房送3000元购物卡;“水岸花城”推出10套特价房;“加州·逸墅”推出“2月9日前买叠加别墅送车”活动;“江南坊”2月7日、8日元宵游园会推30套8.8

折特价洋房;“万达广场”2月7日-9日认购三房获液晶电视;“隆泉园二期”现房9.8折销售;“常发·清扬御庭”元宵节前推出5套超高性价比房源。

陈超