

宏观调控日益收紧 房贷花招操作风险大

商业贷款和公积金贷款对三套房停贷后，抵押贷款购房路又被堵死，楼市调控节奏空前紧密，购房人三套房贷款“送钱无门”。目前市场中不少精明的购房人想出各式高招变通三套房贷款，可谓是“花招出尽”。不过，业内专家指出，不论采用哪种方式，购房风险都“不可小觑”。



专家分析：用朋友名义购买房产风险最大。正如案例中高先生因为没有经过合法公证或是签署具有法律效力的协议，自己出钱购买的房产被朋友占为己有，高先生就像“哑巴吃了黄连”。因为房产证登记在朋友名下，高先生无凭无据，即使双方撕破脸皮，也无济于事。

花招三 以父母、子女名义购买 风险略低但影响甚大

典型案例：骆先生和妻子名下各有一处婚前贷款购买的房产，其中妻子名下的房产已于年初售出。骆先生想再买一套房用于投资，银行称骆先生家庭名下已有过两次贷款记录，再购房属于第三套房。骆先生想到用父母或是孩子的名义来申请贷款，因为父母名下只有一套原单位分的福利房，而女儿也已满20岁，他认为或许这样能够办理贷款。

风险分析：★★☆☆☆
专家分析：以父母或子女名义来购房虽然风险系数最低，但也有诸多弊端。如果以父母名义购房，目前银行最长可贷到借款人65周岁，如果父母年纪大且无还款能力证明时，银行将拒批。如果以子女的名义购房，银行一般要求借款人提供收入证明，即使可以用子女的名义贷款，子女以后再贷款购房将受到影响。（高晨）

花招一 夫妻假离婚购房 配偶假戏或真做

典型案例：曹先生婚前曾经过商业贷款购置一处房产，婚后又以其名义用公积金贷款购置了一套房。半年前，曹先生已将其中一处房产出售。现在曹先生想再买一套房，因为妻子名下没有贷款记录，所以想以妻子的名义购买。曹先生经过咨询得知，银行在认定上是以家庭为单位，因为自己已经有过两次贷款记录，就算以妻子名义再购房，还是会被认定为第三套房。曹先生打算办个假离婚，用妻子名义买房，这样既可以规避三套房的限制，还可以享受首套房的政策优惠。

谁料，曹先生和妻子办理了假离婚手续，用妻子的名义买了房后

却“人去楼空”。原来曹先生的妻子对自己的婚姻生活一直不满意，趁机摆脱了婚姻，自己还落了个房子。

风险分析：★★★★☆
专家分析：通过夫妻假离婚来逃避三套房停贷的做法存在一定风险，如果像曹先生这种情况，一旦有一方假戏真做，另一方很有可能遭遇“人财两空”的局面。即使是假戏做成，一旦日后被银行核实查出假离婚情况属实，银行会认为当事人存在骗贷嫌疑，将有可能收回贷款，情节严重的还可能沾染上信用“污点”。

花招二 以朋友名义购房后朋友“翻脸不认人”

典型案例：高先生年初时看中了某楼盘，准备购买一套小户型用于投资。这已属于他的第三套房，银行停贷。他便以好朋友江先生的名义购买，出于信任他们没有签署任何协议。半年后，高先生要求江先生将房产卖掉把钱给他，被江先生一口回绝，高先生傻了眼。

风险分析：★★★★★

洛阳市经济适用房购房资格公示(三)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
13766	张新晓 李卫峰	无固定职业 洛阳中原康城药业有限公司	中电·阳光新城
13767	吴瑞 马钢涛	无固定职业 洛阳市多艺装饰工程有限公司	中电·阳光新城
13768	刘彩云 白光银	无固定职业 无固定职业	中电·阳光新城
13769	杜菁	无固定职业	中电·阳光新城
13770	张九利 杨萍萍	河南国安建设集团有限公司 无固定职业	中电·阳光新城
13771	王锦琳	洛阳合鼎特种合金有限公司	中电·阳光新城
13772	王国欣 赵卫东	洛阳轴承集团有限公司 洛阳LYC轴承有限公司	中电·阳光新城
13773	孔红伟 孟亚莉	洛阳轴承集团铁路轴承有限公司 无业	衡山雅居
13774	郭紫烟 王纪勇	洛阳市西工乾丰信阳菜馆 洛阳市西工乾丰信阳菜馆	富阳佳苑
13775	韩亮	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
13776	沈鹏鹏 张彤	洛阳金诺机械工程有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13777	黄浦 高永华	河南有线电视网络集团有限公司洛阳分公司 无固定职业	富阳佳苑
13778	范雨苗 阴九江	洛阳天盛工贸股份有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13779	胡巧玲 胡顺利	洛阳市欣月物业管理有限公司 永安财产保险股份有限公司洛阳中心支公司	富阳佳苑
13780	马飞	洛阳市中心医院	富阳佳苑
13781	刘跃胜 孙巧粉	洛阳市公共交通集团有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13782	李程 景楠	洛阳安德路石化设备有限公司 洛阳龙门唐风讲解服务有限公司	富阳佳苑
13783	刘伟	洛阳市洛龙区安顺通汽车修理厂	富阳佳苑
13784	陈蓓 宋小妮	郑州铁路局南阳工务段 无固定职业	富阳佳苑
13785	姚少国 赵利娃	洛阳二运吉利运输有限公司 洛阳市吉利蓝天幼儿园	富阳佳苑
13786	黄赫	无固定职业	富阳佳苑
13787	贾晶海 郝丹丹	河南洛神律师事务所 洛阳市瀍河区万里汽车修理厂	富阳佳苑
13788	申要庭 管静	郑州铁路局洛阳供电段 无固定职业	富阳佳苑
13789	胡长飞	洛阳物华电器工程有限公司	富阳佳苑
13790	符华 尚红星	孟津县聚鑫纺织用品加工厂 洛阳市站区玖都宾馆	富阳佳苑
13791	董莉萍 申有良	洛阳市明苑商贸有限责任有限责任公司 无固定职业	富阳佳苑
13792	庞利娟 山金峰	河南宏科教育图书发行有限公司 河南宏科教育图书发行有限公司	富阳佳苑
13793	董秋侠	无固定职业	富阳佳苑
13794	商建生 王文娟	郑州铁路客运段劳动服务公司 洛阳市粮食局第二仓库	富阳佳苑
13795	何小照 赵玉兰	河南六建建筑集团有限公司 河南六建建筑集团有限公司	富阳佳苑
13796	杨蕾 刘连通	无固定职业 中隧股份郑州地铁1号线03标	富阳佳苑
13797	冯金华 陈秀珍	郑州铁路局郑州北车辆段 无固定职业	富阳佳苑
13798	李长鑫 潘秀云	洛阳市上海剧院有限责任公司 洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
13799	王燕	洛阳市公共交通集团有限公司	富阳佳苑
13800	徐金凤 包吉明	河南三建建设集团有限公司 河南三建建设集团有限公司	富阳佳苑
13801	刘云鹏 毛新茹	洛阳市顺全隆建材有限公司 洛阳市顺全隆建材有限公司	富阳佳苑
13802	曾锋	洛阳春都投资股份有限公司	富阳佳苑
13803	张辉 张迎辉	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
13804	张晓燕 胡长勇	洛阳美光包装制品有限公司 洛阳隆华传热科技股份有限公司	富阳佳苑
13805	郑亚萍	河南建安建工集团有限公司	富阳佳苑
13806	于晓菊 张智龙	洛阳锦绣宜源商贸有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13807	郭强 焦小平	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
13808	牛晓东 徐五女	洛阳银隆置业有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13809	刘虎鹏 陈红雷	洛阳市顺全隆建材有限公司 洛阳市顺全隆建材有限公司	富阳佳苑
13810	李保刚	洛阳市保安服务总公司	富阳佳苑
13811	王小军 郭小琴	洛阳市政建设集团有限公司第三分公司 无固定职业	富阳佳苑
13812	郭宇琦	郑州铁路局洛阳机务段	富阳佳苑
13813	李丹	无固定职业	富阳佳苑
13814	魏国强	洛阳天工建筑勘察设计院有限公司	富阳佳苑
13815	李妙芳 裴振武	无固定职业 洛阳市第一人民医院	富阳佳苑
13816	李艳朋 关海峰	洛阳市西工大炭素机械制造有限公司 洛阳市西工大炭素机械制造有限公司	富阳佳苑
13817	孙伟佳 罗松林	洛阳中飞特商贸有限公司 洛阳中飞特商贸有限公司	富阳佳苑
13818	闫莉	洛阳途迈商贸有限公司	富阳佳苑
13819	赵志强	洛阳市老城区市容环境卫生管理局	富阳佳苑
13820	许洪民	无固定职业	富阳佳苑
13821	徐明柯	河南省兴豫建设管理有限公司洛阳分公司	富阳佳苑
13822	王红果 王林	洛阳市中旅旅行社有限公司 洛阳市中旅旅行社有限公司	富阳佳苑
13823	李和平 李秀荣	洛阳市涧西区欢天喜地婚纱店 洛阳百林威油墨有限公司	富阳佳苑
13824	韩孟霞	洛阳市安峰汽车运输有限公司	富阳佳苑
13825	车继松 葛艳霞	洛阳市洛阳迎宾馆 洛阳天盛工贸股份有限公司	富阳佳苑
13826	齐同旭 刘展	洛阳市世运物流有限公司三分公司 洛阳合誉商贸有限公司	富阳佳苑
13827	刘勇 行艳丽	洛阳海岸文化传播有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13828	刘新红 管水雷	洛阳市远城商贸有限公司 洛阳市瀍河区安全生产监督管理局	富阳佳苑
13829	周宝山 韩阳均	洛阳市祥远商贸有限公司 洛阳市明苑商贸有限责任公司	富阳佳苑
13830	杨小娇 韩万红	洛阳白马集团有限责任公司纺纱分厂 洛阳白马集团有限责任公司动力分厂	富阳佳苑
13831	曹陕县 葛玉枝	郑州铁路局洛阳电务段 洛阳电务段劳动服务公司	富阳佳苑
13832	刘志勇	洛阳德信美广告有限公司	富阳佳苑
13833	杨亚平	洛阳市舒雅快捷酒店有限公司	富阳佳苑
13834	祝玉梅 钟敏生	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
13835	郭晓伟	洛阳万代好早期教育咨询有限公司	富阳佳苑
13836	郭勇生	无固定职业	富阳佳苑
13837	陈淑娟	无固定职业	富阳佳苑
13838	李军红 王吉祥	洛阳市第二汽车运输公司 洛阳市贸易信托总公司	富阳佳苑
13839	裴世甲	洛阳市利博润滑油有限公司	富阳佳苑
13840	周兰英	洛阳洛冷制冷机械有限公司	富阳佳苑
13841	李春波	洛阳海灵汽车销售服务有限公司	富阳佳苑
13842	金凯宣 马亚静	无固定职业 无固定职业	富阳佳苑
13843	李月华 冯建通	洛阳捷信商贸有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13844	张明涛 潘珂珂	洛阳赛博数码广场永胜电脑经营部 洛阳市西工区洛北乡中心幼儿园	富阳佳苑
13845	李淑红	洛阳聚客隆实业有限公司	富阳佳苑
13846	姜涛涛	洛阳捷信商贸有限公司	富阳佳苑
13847	顾立涛 刘巧芝	洛阳白马集团有限责任公司 无固定职业	富阳佳苑
13848	蒋达杰 刘锡英	中铁隧道集团有限公司 无固定职业	富阳佳苑
13849	姚玉章 杨巧红	洛阳市利博润滑油有限公司 洛阳市利博润滑油有限公司	富阳佳苑
13850	石齐 梁珂	洛阳市逸通汽车运输有限公司 洛阳市逸通汽车运输有限公司	富阳佳苑
13851	郝彩凤	广东琪雅实业有限公司三门峡分部	富阳佳苑
13852	彭桂彬 周瑞	中铁隧道集团生活采购供应总站 无固定职业	富阳佳苑
13853	郑军 董松涛	洛阳四达农机有限公司 洛阳四达农机有限公司	富阳佳苑

楼市问答

预售证的项目名称和楼盘名称不一样合法吗？

专家：在购房前一定要看开发商是否有“五证”，即国有土地使用证、规划用地许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和预售许可证。这五证是必须有的，没有这五证的房子都是非法的，后期也不可能办理房产证和土地证。

楼盘销售名称和预售证名称不一致在楼市中是比较常见的现象。而在实际中，购房者购买时要确定所签合同中楼盘名称和预售证上的一致，合同中出售方和预售证中的项目销售方一致，这样才能保障今后房产证顺利办理。

房贷担保人应承担什么责任？

专家：担保人只要没有不良诚信记录，同时有稳定收入证明就可以了，任何人都可以做你的担保人，不在一个户口本也可以。

如果是第三方保证，那就具有不可推卸的连带责任。就是说，债务人如果因为变故丧失了还款能力，银行可以直接向担保人要求偿还贷款的本息。而如果是一般保证则只有在债务人实在没有能力偿还时，担保人才会被要求替债务人偿还。