

浅析房地产抵押的风险

张倩怡 厦门大学 350000

[内容摘要]

目前,我国各商业银行为确保信贷资产质量、防范信贷风险,普遍推行“抵押贷款”,其中,采取最多的就是房地产抵押。由于房地产自身特性及银行操作不当等因素,致使银行房地产抵押贷款不同程度地存在一些风险和隐患。

[关键词]

抵押; 房地产; 风险

一、操作风险

抵押就房地产而言,是指抵押人以其合法拥有的房地产,以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。抵押房地产一般指抵押人抵押给债权人的其合法拥有的、国家法律允许转让的房屋及其建筑所有权、土地使用权和其他房地产权利。它应符合抵押合法有效,物权明确,易于变卖、处分渠道畅通的要求,才能规避相应的风险。而银行操作上的缺陷也是引发房地产抵押贷款风险的重要原因。

1、抵押物产权存在瑕疵造成的风险

影响房地产抵押价值的首要因素是产权风险,如果房地产权属不清或存在权属纠纷,或抵押人对拟抵押财产没有处分权,将会导致抵押物无法变现或变现价值远远低于抵押价值。因此,要查清抵押房地产是否符合转让条件或属于不能抵押的房地产。

违规取得产权证。根据《中华人民共和国担保法》和建设部《城市房地产抵押管理办法》的有关规定,以下房地产不得设定抵押: 权属有争议的房地产; 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产; 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物; 以依法公告列入拆迁范围的房地产; 被依法查封、扣押、监管或者其他形式限制的房地产; 依法不得抵

押的其他房地产。

抵押物存在产权纠纷或债权债务纠纷,抵押效率存在不确定性。

占有形式不合规。如办理房地产抵押时,房产与地产分离,没有同时进行抵押登记。一旦所占用的土地用途发生变动时,抵押房产的价值将灭失。

抵押权被悬空。如开发商以无定着物土地权抵押取得贷款,用于该地块上的房产开发,随着商品房的完工出售,开发商可以轻而易举地将售房款转移,最终使抵押权悬空。

抵押权灭失。如《城市房地产管理法》对以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的土地有动工期限限制,超过出让合同约定的时间可以加征土地闲置费甚至无偿收回土地使用权。依此规定,土地长期闲置不用超过一年的,无疑会增加处置成本,削弱还贷能力,更为严重的是,一旦闲置届满两年,土地使用权被国家无偿收回,抵押物就不复存在。

设定抵押权时还应注意:

同一房地产设定两个以上抵押权。首先,抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人,这种告知应该是书面的而非口头的,并应在抵押合同中体现出来。其次,抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值,也就是说,抵押物的价值必须大于债权的金额。至于大于多少应该包括处分抵押物所应能预见的各种费用为妥。若同一抵押物上设有两个抵押权,则后一个抵押权的担保的债务的履行期限不得早于前一个抵押权所担保的债务履行期限。再次,如果设定抵押之后还有余额,还可以再次抵押,但不得超出余额部分。

两宗以上房地产设定同一抵押权的。两宗以上房地产担保同一债务履行,则在法律上视为同一抵押房地产,承担

连带的担保责任。其承担的共同担保义务不可分割。如果在抵押合同中有清偿债务先后顺序的约定,那又另当别论。

以在建工程已完工部分抵押的,已完工建筑物所占面积的土地使用权随之抵押。抵押必须持有建设工程的立项批准文件,建设用地规划许可证,建设工程规划许可证以及依法生效的建筑工程承包合同。

以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的,是指以成本价购买的公有居住房屋,其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的,应当符合国有资产管理的相关规定。

以集体所有制企业的房地产抵押的,必须经集体所有制企业职工(代表)大会通过,并报其上级主管机关备案。

以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的,必须经董事会通过,但企业章程另有规定的除外。

以有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的,必须经董事会或者股东大会通过,但企业章程另有规定的除外。

有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的,其设定的抵押期限不得超过该企业的经营期限。

以具有土地使用年限的房地产抵押的,其抵押期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。不得违反国家有关土地使用权出让、转让的规定和出让合同的约定。

以共有的房地产抵押的,抵押人应当事先征得其他共同人的书面同意。

以预购商品房贷款抵押的,商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证,以及依法生效的预售合同。

以已出租的房地产抵押的,抵押人应当将租赁情况告知抵押权人,并将抵押情况告知承租人。原租赁合同继续有效。

设定房地产抵押,抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定,也可

以由房地产评估机构评估确定。法律、法规另有规定的除外。

抵押当事人约定对抵押房地产保险的,由抵押人为抵押的房地产投保,保险费由抵押人负担。抵押房地产投保的,抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间,抵押权人要作为保险赔偿的第一受益人。

企业、事业单位法人分立或者合并后,原抵押合同继续有效。其权利和义务由变更后的法人享有和承担。抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时,其房地产合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

另外,凡属国有的房地产作抵押时,需经国有资产管理部门认可;凡股份制企业、合资合营企业有限责任公司需按公司章程经董事会批准;集体所有制企业的房地产抵押必须经集体企业职工代表大会通过并报上级机关备案;凡以共有房地产作抵押时需经全体共有人书面同意并履行必要手续;预购商品房或在建商品房抵押时,必须符合房地产转让条件,符合建设工程承包条件并取得商品房预售许可证和房地产权利证书;对有经营期的企业以其所有的房地产抵押时,设定的抵押期限不应超过该企业的经营期限。抵押房地产必须进行抵押登记、保险、公证。用作抵押贷款担保时,应保证抵押贷款的抵押权人为第一抵押受益人,否则就难以起到有效的抵押担保作用。

2、银行未对抵押物进行调查核实,评估其真实价值,致使抵押人存在欺诈行为

由于银行未认真对抵押物的权属进行调查、核实其抵押价值、加强对抵押物监管,造成担保人有以下欺诈行为:

(1) 抵押物的重复抵押。有的抵押人将同一房地产设定两个以上的抵押权,未告知抵押权人,且抵押的总金额超过抵押物的价值;

(2) 抵押人将同一房地产,分别用《国有土地使用证》和《房屋所有权证》向不同贷款人办理借款抵押;

(3) 抵押人擅自转让或出租已抵押的房地产。《中华人民共和国担保法》第四十九条第一款规定:“抵押期间,抵押人转让已办理抵押登记的抵押物的,应当通过抵押权人并告知受让人转让物已

经抵押的情况;抵押人未通知抵押权人或未告知受让人的,转让行为无效。”可见,抵押人没有通知抵押权人(银行)而转让抵押房产,转让行为无效。但在实际操作中,这种转让往往增加了银行实现其抵押权的难度。

(4) 抵押人与评估机构弄虚作假,高估房地产价值,致使银行大部分债权无法实现。

二、抵押物的价值风险

房地产抵押时的评估值与处置变现清偿价值之间的差距巨大,原因是多方面的。

1、房地产抵押在前,处置变现在后,两者所处时间的房地产市场状况不同,市场价格水平不同;

2、在建工程建筑面积超过出让建筑面积或规划建筑面积、法定用途与实际用途不符;

3、处置时是强制快速变现状况下进行的,其价值低于正常市场价值;

4、部分抵押物专用性很强如厂房、职工宿舍楼,交易市场狭窄,变现能力很差;

5、变现清偿价值需从处置所得中扣除处置变现时相关费用、税费等,价值自然有所减少。

但事实上,这些年房地产市场价格总体上涨,抵押时也已以一定折扣设定抵押率,仍然产生如此差距和普遍损失。究其原因,我认为仅从现有市场价值的角度考虑确定抵押贷款额是不全面的,应是抵押物在未来房地产状况下要求快速变现的条件下实现的价值,其中真正能用于还款的是要扣除各种相关费用后的净额。应充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失,不高估市场值,不低估知悉的法定优先受偿款。^[TR]

[参考文献]

- 1、余国华.抵押权法专论
- 2、李国光等.《关于适用担保法若干问题的解释》理解与适用
- 3、王利民.关于抵押权若干问题的探讨
- 4、陈书荣.解读土地使用权抵押相关问题

[作者简介]

张倩怡,1976年3月生,本科,研究方向:金融

》接224页

适宜采用诸如投递审计项目招投标文件的公开方式来确定收费水平和收费组成,最终促建一个供需双方适宜的价格机制。

四、审计市场开发的渠道策略

国企审计,上市公司审计,基建审计,银行审计等已推向市场,每一轮经济改革,不仅拓展了审计服务的市场广度和深度,同时也使审计市场的渠道由直接渠道逐渐变宽形成了更多间接渠道。随着政府职能的进一步转变,会计师事务所可以利用的市场渠道将向宽渠道和长、短渠道相结合的方向发展。例如有些地方的经济适用房管理办公室委托社会中介机构进行审计;有些地方要求房地产开发企业完工开发项目所得税汇算清缴提供由会计师事务所出具税务鉴定报告;某银行省分行要求各二级分行进行客户信用等级评定时其客户报表必须经省分行推荐的会计师事务所审计等。当然,会计师事务所只有在不断提升自身资质获得相应的市场准入条件下,才可以去开辟和利用更广泛的市场渠道。

总之,会计师事务所除了在目前固有的市场中“精耕细作”外,更要更新观念,观察未来市场风险和选择合适的市场策略去求生存求发展。^[TR]

[参考文献]

- 1、刘建国,申宏丽.服务营销与运营[M].清华大学出版社,北京交通大学出版社,2005.
- 2、(加)尤苏费利·f·穆沙基(匈)阿什·胡克.ERP系统整合审计[M].经济科学出版社,2007.
- 3、西蒙.构建公司受托责任-新兴的社会和道德会计:审计所报告实务[M].上海:上海人民出版社,2006.