

抵押房地产权属状况与贷款风险 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_8A_B5_E6_8A_BC_E6_88_BF_E5_c47_80762.htm 一、导致抵押房地产发生风险的几种情况

1、抵押房地产未办理抵押登记 2、抵押房地产处分价格低于贷款金额 3、房地产权属不清或存在权属纠纷 二、抵押房地产权属问题是导致抵押风险发生的重要原因 抵押权人一般比较重视前两种情况导致的偿贷风险，能够委托专业评估机构对抵押房地产进行评估并按照规定办理抵押登记手续。但是如果房地产权属不清或存在权属纠纷，将会导致以下两种情况：1、抵押物变现价值远远低于抵押价值；2、更为严重的后果将导致抵押物不能顺利处分变现。 三、抵押房地产权属问题的表现形式 房地产权属问题的表现形式多种多样，一般的权属问题可以通过办理抵押登记手续得以避免。北京市房地产抵押管理办法明确规定权属有争议的房地产不得抵押。但是由于房地产管理部门的制度健全是一个逐步完善的过程，因此在制度上和管理上难免有一些纰漏，另外抵押权人审核不严格也是导致权属有问题的房地产能够进行抵押的重要原因。下面对几种在审核和抵押登记过程中容易被忽视和不易发现的房地产权属问题进行分析：1、房地产权属证件所记载情况与房地产实际情况不符(证实不符) 举例： 面积不符:房产证、土地证上记载面积是A，而实际面积是B。 位置不符:房产证、土地证上记载的四至边界与实际不符。 产权人不符:房产证、土地证登记的所有权人、使用权人与实际的所有权人、使用权人不符。 后果：导致处分抵押物价值大幅降低；抵押物无法处分，贷款无法

收回。 解决措施：要特别重视和注意现场勘察工作；与房地产管理部门建立良好的沟通关系，对证实不符的情况尽可能查阅房地产档案。

2、违规越权发证 化整为零：区县房地产管理部门回避管理权限，将一宗完整的土地人为地分成若干宗土地分别发证。 举例：个别的区县人为将一宗完整地块，按不足10亩一宗划成若干块并且分别发证。 后果：导致处分抵押物价值大幅降低(使用功能受限制)。 抵押物无法处分，贷款无法收回(一宗房产坐落在两宗土地交界处)。 防范措施：要特别重视和注意现场勘察工作，当发现一个独立的土地证的土地只是一宗完整土地不可分割的一部分时，要格外警惕；应要求抵押人出具其他相临土地的权证进行辨别(证号是否相连？面积是否在10亩以下？土地形状是否正好吻合？)。

投机取巧：违反房地产产权证办理原则和程序，形式上合法，实质违法 举例：未进行征地实际补偿，只在手续、形式上符合发证要求；在集体土地上不按要求征地出让，而仅为满足房地产抵押的要求进行分割，并办理征地出让手续。 后果：抵押物无法处分，贷款无法收回。 防范措施：现场勘察核实；了解房地产权属政策(先征地补偿，再办理出让手续，不能开天窗，要保证通行权、采光权)

违反房地不可分原则：房屋产权人与土地使用权人不符；房屋用途与土地证用途不符(违反合法性原则违规经营；逃避土地出让金) 举例：房产证产权人是甲，土地证是乙；房产证用途是A，土地证用途是B。 后果：导致处分抵押物价值大幅降低(违反合法性原则)；抵押物无法处分，贷款无法收回(房地中一方提出异议)。 防范措施：房产证、土地证要对照核实；房地用途不一，应以土地证用途为准或以价值较低用途为准；核实规划

，以未来规划为准，但要扣除应交纳的一切费用。

3、抵押房地产现状用途不符合未来城市规划要求 房地产抵押的实质是防范将来贷款不能偿还的风险，尽管抵押物权属清晰并合法登记，如果抵押房地产发生了与未来城市规划冲突的情况，将可能造成抵押物处置困难，抵押贷款的还款保障将形同虚设。 后果：处分抵押物十分困难(关键是变现处分时机与规划实施时机不同步)。 防范措施：对城市规划要有一个基本的了解，确定抵押物时还要对区域规划进行调查。

4、政府扶持国有企业的政策规定不利于保障抵押权人利益 破产国有企业土地使用权变现后用于安置破产企业职工。 举例：划拨土地的房屋抵押评估时，一般将土地开发费计入房产价值，或者单独计算，列入抵押价值中；而在企业破产拍卖时，又将土地开发费直接计入土地价值作为安置职工费用，而不能用于抵押清偿。 后果：抵押价值降低，不足以偿还贷款(仅剩地上物价值)。 防范措施：对机制落后，未实行改制的国有企业尽量少贷款；全面掌握政策，尽量回避政策冲突带来的风险(国土资源部44号文；北京市关于破产企业资产处置的规定)。

5、建筑物与在建工程权属状况不同 权属特点：房屋建筑物以房屋所有权证的形式体现了完整的权益(占有、使用、收益、处分)，其价值体现应为市场价格。 在建工程将来能否取得合法权证存在不确定因素，从保守原则出发，其价值体现应为成本价格。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com