



2014年6月13日 星期五
编辑: 林兴科
组版: 陈科
校对: 俞志立

余姚的黄先生最近做了个决定,因为资金状况恶化,他决定不再支付手中一套房产的按揭。停供大半年后,他被银行告上了法庭。

他不是余姚第一个因为“断供”被起诉的业主,2014年以来,余姚法院一共办结了36起类似案件,而这个数字去年为2件。

目前,黄先生的房子已被法院裁定准予拍卖,走到这一步,黄先生才渐渐发现,“断供”并非他当初想得那么简单,计算下来,成本更大。
通讯员 陈文铮 记者 胡珊

余姚法院今年办结36件“断供”案,9成是二套三套房主

断供“断”不了还款路

向银行要求贷款展期,或和银行协商改变还款计划才是正道

工厂经营不善无力支付月供

黄先生是生意人。2011年,他在余姚城东新区的东都佳苑看中了一套130平方米左右的房子,东都佳苑的位置不错,虽然不在老城区,但周边小区林立,还有城东实验幼儿园、余姚市人民医院、余姚汽车东站、沃尔玛超市、菜场等生活配套设施,公交也很方便,170余万元的总价让黄先生觉得还行,拍板买了。

黄先生付了60余万的首付,余下110万元做了按揭贷款。按揭贷款申请了15年,每月的月供是1万元左右。为了减轻还贷压力,拿到房子后,他还把房子出租,每月固定收取一笔租金。

2011年后,全国的房市跌宕起伏,余姚也

一样。

起初,黄先生都按时归还按揭,但到了2013年3月,他突然停止按揭,此后都没付过。

今年,银行将黄先生告上了法庭。案件受理后,法官联系黄先生,他态度很诚恳,“今年经济形势不好,我的工厂经营也十分困难。每月1万元的月供,我觉得压力实在很大,希望法院能够宽限几日。”

只是宽限几天后,黄先生也未能和银行在庭外达成和解。由于案件事实清楚,法律关系明确,余姚法院最终做出裁定,准予对房屋采取拍卖、变卖的方式,依法变价。

9成断供都是不堪多套房利息

2014年以来,余姚法院受理的因“断供”遭银行起诉的案件大幅增加,迄今已办结36件,而去年同期此类案件仅仅为个位数,为此他们还专门做了一份调研。

调研显示,此类案件的频发原因是多方面的。“房价下跌,是一个宏观上的因素,”余姚法院主办房产类案件的法官说,“余姚市目前的房子均价在8000元左右,和前几年相

比,跌了不是一点点。”

由于部分购房者属于二、三套房业主,投机因素明显。法官说,大概有90%的业主属于二、三套房,因国家银根收紧,贷款利率上行,他们的还贷压力比自住房业主的还贷压力大得多,很多都是不堪多套住房的利息重负,不得不供。其中也包括不少业主是因为企业经营不善,资金链断裂的情况,这个比例在40%左右。

断供就一了百了吗?

断供大都是无奈之举,但断了就能一了百了吗,法官解释,并非大家想得那么简单。

以黄先生的案子为例,给大家简单地计算一下断供的成本吧。断供3-6个月后,他即将面临以下3个后果:

1.被银行告上法庭,失去现有房产。

上法庭后,银行的诉讼请求一般会包括,解除按揭合同,判令业主偿还贷款本金、利息、罚息并承担诉讼费。本金、利息,被告的业主一般都是有心理准备的,但罚息可能很多人想不到。罚息一般约定在合同里,大部分条款都是每天按2.1‰计算,一年的罚息总额大概是贷款总额的7%左右。

这类案件,银行基本上告一个准。判决生效后,如果黄先生不能偿付贷款,银行将申请法院强制执行,拍卖他的房产,因此发生的执行费、评估费、拍卖费等也将由他承担。这是第一个后果。

2.房产拍卖不足清偿债务,其他资产可能被强制执行。

由法院出面拍卖的房屋价格往往比市价还低,在房价回落的大环境下,拍卖房产所得款项通常不足以清偿上述费用。银行或者承担了担保责任的开发商还有权利继续向他追讨尚未还清的款项,于是,他的其他财产也会进入法院强制执行的范畴。

3.个人信用记录留下“污点”。

目前法院的个人征信系统和银行的征信系统是联网的。断供后,他的个人信用将严重受损,不仅会成为银行的禁入类或是限制类客户,如果因为不配合法院的强制执行,被列入老赖黑名单,他受到的限制会更多,比如不能高消费,不能出国等等。

因此法官建议,在出现还贷困难的情况是,贷款人应及时和银行联系,争取和解。比如可以到银行要求做贷款展期,要求银行适当合理地延长自己的还款期限;或者和银行协商改变还款计划,要求先只还利息、暂缓本金等。

苏宁6月年中庆 6月13日-15日 激战6月 火力全开! 店购超强力度 每满1000元返120元 以此类推 上不封顶 沃买单 4800元 苏宁易购 4008 365 365