

假离婚 真风险

有些买房的套路别轻易尝试

杭州于今天重启住房限购。此前，为了绕开限购，享受减税、首付优惠等实惠，“假结婚”“假离婚”的现象在各一线城市已层出不穷。

在上一轮楼市调控中，宁波也曾出现过为买房“假离婚”这种事。围绕房子的人生百味，不同城市的居民都有相通之处。

据说，敢“假离婚”的都是感情好、信任感强的夫妻，然而通过“假离婚”套利，就真能心想事成？

记者 周静 徐文燕

年纪太大 离了可能也“白搭”

在不少一线城市排队离婚的人里，有一些老年人。

有的小夫妻怕离婚买房弄假成真，但是又想钻个空子享受首套房的优惠，于是由长辈出面。可是老爸老妈买了房，要想获得首套房贷款的待遇并不容易。

房贷的最长年限可以达到30年，但是银行在审批贷款的时候，往往会把年限跟贷款人的年纪做个挂钩。一般贷款到期的时候，不会超过借款人60岁。也就是说，如果你今年55岁，可能就5年的房贷好办理，超过了60岁，可能就办不了住房贷款了，更遑论享受优惠了。即使有5年好贷，因为贷款月供跟你的收入息息相关。你月收入1万元，那么5年能申请到的住房贷款不会超过30万元。一套200万元的房子，剩下的170多万元你得全款准备出来。别忘记交易中还有各项税费也是一笔支出。

所以如果年纪大了，离婚买房想享受首套优惠的，很可能是空欢喜一场。

当然有些银行的贷款产品可能会提供一些解决方案。比如林先生最近卖了一套宁波的旧居在上海买了一套房子。因为儿子小林在上海工作，所以办理了“接力贷”，200多万元的贷款才得以解决。这类贷款优点和缺点都很明显：可以通过增加一个共同借款人（必须是所购房屋的共有人且与主贷人是子女关系）来满足借款人的年龄要求，但也使父母和子女之间因房屋产权出现纠纷，或继承人之间因遗产处理问题发生纠纷的几率大大增加。

贷款额度 不是你想要就会有

值得一提的是，用假结婚来购买超出限额的房产或是获得贷款优惠，结婚协议上往往会出现一方“净身出户”的情况。比如为了让丈夫名下无房，符合首套房的优惠条件，小夫妻两个的离婚协议上注明房子票子车子孩子全归女方，男方名下啥财产没有了。这种情况丈夫买不买得了房子还真不一定呢，因为没有财力很可能让银行拒绝放贷。买下一套房时能不能贷到款，不仅除了上文说的跟年龄有关，也跟离婚协议有关。

网曝广州一女士离婚时随意拟了个离婚协议，当时所有家庭财产都划归女方，并且还要求男方每月支付20000元的抚养费。当时打算买了房子后就复婚，后来以男方名义买了房后，却发现银行不肯放贷了。

建行宁波市分行国际金融理财师许君波告诉记者，还贷能力是银行审批贷款时考虑的核心问题。

“房贷是有房子作抵押，但是银行放贷不是为了以后你还不出贷款把房子给收过来，所以如果这位丈夫月收入只有2万元，名下也没有其他资产了，银行就会判断他没有还款能力而不放贷给他。这时候你再来说假离婚也是没用的。因为法律意义上，离婚是没有真假的。”

政策封堵 可能性越来越大

你想钻政策的空子，政策也会出细则来堵漏洞。

以购房为目的假结婚、假离婚出现多了，相应的关于封堵的呼声与做法也越来越多。

比如北京就在购房网签环节执行了一项新的规定，夫妻双方购房时，房本中必须得有带“指标”一方的名字，也就是说，日后已无法以无购房资质一方名义单独署名房本。北京市住房和城乡建设委员相关负责人此前表示，实施限购政策以来，北京已逐渐实现身份、户籍、房产、社保、纳税、婚姻、工作居住证等信息的联网联合。据报道，在购房资格核验的系统中，一人与不同人员多次结、离婚的，系统将启动报警机制。

有专家也开出了“药方”：国家有必要出台政策引导家庭资产进入其他投资领域；同时，大力打击假离婚的现象，对于离婚半年的应该限制住房投资行为，夫妻离婚时，需要核实其持有的房产数量，进而分析是否有“钻漏洞”的可能。

中国楼市的调控政策一直在不断地变化。你把婚离了，倘若政策再收得紧一些，你的如意算盘不就落空了？

家庭投资 别过于集中在房子上

伴随着房价不断上涨，住房逐渐脱离原始的居住功能，成为保值增值、获取超高利润的捷径，刺激着人们的投机炒房心理。

不少离婚买房的家庭，主要是出于害怕手中资产缩水、未来购买力下降而寄希望房产保值升值。他们大抵至少已经有了一套房，为了买第二套房才离婚的，这里面有改善生活、改善教育环境的刚需，但更多的目的还是做房产投资。

现在很多家庭中，房产都占到了家庭资产的70%以上，而且房贷也成为家庭最大的负债。在这种情况下，继续增持房产就意味着整个家庭可能90%以上的资产都是房子。这和拿着几十万元做股票或者买基金不一样，房子的总价高、变现慢，需要止损的时候未必能够顺利出手。以宁波的情况来讲，2011年年底前后买进房子的一些投资客现在算算账都还是很肉痛呢，那时购入的房产的价格还没涨回到入手时的水平，算上房贷的话“亏损”更多。

理财师建议说，出于投资安全性的角度，把资产过于集中在一种产品上的做法不算明智。



浙海商业广场

近万平方精品超市已招商入驻

联丰·约10万^{m²}一站式生活广场

约55m²起中心旺铺 火爆认筹中!

交1万 享88折

——实景呈现——
准现铺发售

抢铺热线

8805 5555

展示中心地址:

联丰中路和学院路交叉口

开发商: 非海投资集团 开发商: 宁波华友投资集团开发有限公司 金融策划: 联丰中房产

浙江中南集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团 联丰集团