

借名买房 当心两败俱伤

自楼市限购政策施行之后，部分有购房需求的人失去了购房资格，即使能签买卖合同，也无法在房地产中心进行交易过户。在此情况下，个别购房者以家人、亲属或者其他人的名义购房，而购房款项由购房者支付。

但这样的借名买房，却有不小的隐患。“真后悔当初用表弟的名字买房，现在我们的关系一塌糊涂。”长沙市民谢先生日前无奈地告诉记者，他的表弟甚至准备和他对簿公堂，从最初的索要补偿费到现在要求房屋的所有权，自己感觉很受伤。

■记者 刘永涛



【故事】借名买房引来一堆麻烦

2010年，全国房价一片涨势。在长沙做生意的谢先生看中了湘江边的一套商品房，但因已经拥有两套房，在限购之列。几经思量，他找到表弟何某协商。何某同意以自己的名义与开发商签订购房合同，并与银行签订贷款合同。谢先生则支付了近50万元的首付款，并负责每月还贷。

今年6月，何某想在长沙买房，却发现他的首套房要按二套房来办理银行按揭，购房压力大增。想到自己将名字借给谢先生用了两年，何某遂向谢先生索取相应的补偿费，同时希望谢先生能借一笔钱给自己作首付。

而谢先生则以生意亏损为由，表示无钱可借，并认为何某要求的补偿费数目“过大”，他难以接受。

这对关系降至冰点的表兄弟，开始考虑打官司来解决纠纷。“有种上当受骗的感觉，房子在我的名下，我想通过法律途径争取房子的所有权。”何某表示。

【调查】三类人打借名买房的主意

借名购房存在风险，这已是一个共识，但类似谢先生这样的故事仍不断出现。记者采访发现，借名买房主要集中在三类人群：一是不具备购房资格的人，比如个人信用不良和被限购；二是因年龄等原因无法办理银行贷款的老

人；此外，一些单位对内部职工购房给予优惠条件，使得有需求的人借用单位职工的名义低价购房。

湖南金州律师事务所高级合伙人陈平凡律师认为，此类方式规避限购政策，看似聪明，实则风险重重。

对实际购房者谢先生而言，房屋未完成过户之前面临房屋所有权纠纷的风险。

出借名字的何某同样承担一定风险，不但在房屋产权登记部门有了房产记录，在金融机构也会有按揭贷款的征信记录，即便日后将房屋过户给出资人，这些记录也不会消除，今后自己买房时将无法享受首套房贷款优惠或受限于其他“限购”政策。

【律师】打官司或两败俱伤

“真打起官司，法院判决房子归属哪一方尚不好定论，但肯定是两败俱伤。”陈平凡律师建议，双方最好的解决办法是再签订一纸补充协议，约定若干年内如果房价涨了，根据市场价值，一方相应地给予对方经济补偿。如果不能协商达成一致，且在借名买房合同中未约定类似条款，出借名字一方的利益很难得到保障。

中信银行长沙分行贵宾理财经理谢瑾亦提醒，借名买房弊大于利，对于双方都得不偿失，我国已实行严格的房产登记制度和信贷管理手段，市民不要铤而走险。

延伸阅读

借名买房隐藏六大风险

- 1 没有书面协议，一方否认曾约定借名买房。
- 2 借名购买经济适用房等保障性住房，即使签订了书面协议，但因规避政策，该协议存在被法院认定无效的可能，实际产权人无法实现获得房屋产权的目的。
- 3 在房屋满足过户条件时，是否协助办理房屋过户的主动权掌握在名义产权人手中，实际产权人面临遭到拒绝的风险。
- 4 购买房屋后，实际产权人往往实际居住在房屋内，而我国对不动产权采取登记原则，实际产权人面临被起诉腾退房屋的风险。
- 5 根据公示公信原则，房屋所有权证载明名义产权人为所有权人，一旦名义产权人涉诉，房屋作为其财产面临被查封或处分的危险。
- 6 名义产权人将房屋转让给第三人，实际产权人的房子很可能打了水漂，最终的结果只能依不当得利向名义产权人主张赔偿。

支招

保留付款单据，办理抵押

陈平凡律师认为，如果确实需要采取“借名”方式购买住房的话，那么实际产权人要与名义产权人签好协议，以书面方式确定该房地产的实际出资人和权利人。

同时实际产权人在购房时应当从自己的账户支付房价款，并保留好付款单据。日后如发生纠纷，实际购房者可以凭书面证据以司法手段来保护自己的权利。

此外，为防止名义产权人将房屋转让给第三人，实际产权人还可与名义产权人至房地产交易中心就该房地产做一个人抵押，由名义产权人将该房地产抵押给实际产权人。这样名义产权人就无法跳过实际产权人擅自出售房屋和损害实际产权人的利益。

经济信息

11月17日新一佳湖南旗舰店盛装启航

历时四个月，终破茧成蝶。11月17日，新一佳开福店全新装修后迎来开业大典，开福店也是新一佳斥巨资打造的湖南旗舰店。

新一佳相关负责人表示：“新一佳开福店的新装开业，正是新一佳学习国际大型超市的一次尝试。”

据了解，全新升级的新一佳开福店位于开福寺华夏路166号，由大卖场、品牌商户两大部分组成，集购物、餐饮、休闲

于一体，经营品种逾2万种，极大地满足了广大消费者“一站式购齐”的购物需求。

新一佳方面表示，开福店的盛装开业，为新一佳在湖南的持久发展奠定了根基，凸显了长株潭地区作为新一佳战略区域之一的重要地位。

新一佳开福店开业期间组织2万多个单品、上千万元的货源来满足广大市民的生活需求，同时推出让利促销。

11月17日至11月19日购物满88元(烟酒、小家电满158元、百货区满218元)即送8个装鸡蛋一盒，每天限量2000盒。购物满128元(烟酒、小家电满188元、百货区满248元)即送1KG面条一包，每天限量1500包。购物满188元(烟酒、小家电满238元、百货区满308元)即送10粒装卷纸1提，每天限量1000提。

11月20日至11月23日购物满88元或百货区购满218元，即可领取刮刮卡，中大奖。11月24日至11月26日满100元送10元，满200元送20元现金券。(酒、大家电、大宗团购、百货专柜不参与领券)。 ■杨迪

白云边酒系列报道之二十三 原酒储备 助白云边大发展

11月5日清晨，白云边生态酿造园美酒飘香，酿造车间迎来本年度第三轮操作第一次取酒。至此，白云边酒业2012~2013酿造年度为期45天的第一、二次大投料(优质高粱、纯小麦制优质高温曲)圆满结束。白云边优质原酒常年储备量超过5万吨，强大的优质原酒资源储备是白云边优化产品结构、成功实施“推高推新”产品策略的坚实保障。

白云边酒酿造工艺，吸收了“酱香型”白酒的工艺精华——高温曲、高温堆积和“浓香型”白酒的工艺精华——混蒸续渣、泥窖发酵，将二者的显著特点创造性地完美融合，经过多年的探索和发展，自成体系。白云边浓酱兼香型白酒的诞生和发展，堪称中国白酒工艺传承、技术创新以及白酒多样性的典范。

悠久的历史渊源、得天独厚的地理优势、先进独特的酿造工艺、精益求精的全面质量管理、优质酿酒原料，以及白云边酿造人对原酒完美品质永无止境的追求，注定了白云边酒品质与风格的卓尔不群。(白云边酒团购热线：0731-88860399)

湖南国美再发力 3C低价普惠星城

随着3C潮品慢慢成为年轻人时尚追逐的热点，电脑、手机、数码等3C潮品也被各年龄阶层的消费者所关注。11月16日-17日，湖南国美将为3C时尚人群推出潮品内购会，在此期间，无论是三星品类、佳能数码相机还是智能手机都将获得最大优惠。

三星、佳能内购会低价来袭
自国美大家电内购会成功开展以来，3C产品紧跟其后跻身于内购会营销活动的行列，11月16日-17日，湖南国美将联合佳能、三星两大国际知名厂商开展内购

会活动，此次活动将会创该品类历史以来最低价，为消费者带来真正的低价实惠。

其中，11月16日，湖南国美全省30家门店全场佳能样机五折起售，常规机型则9折封顶，凡消费者来国美门店购买佳能产品还将获得精美礼品一份。

另外，11月17日16:00举办的三星内购会，将疯狂热卖5小时。届时所有三星3C产品，包括数码、手机、电脑将以超低价格普惠星城，降价幅度更是超过双十一活动价，购I9300手机还送三星双卡双待

智能手机，史无前例地疯狂！
智能手机最高让利1200元

国美此次联合三星、索尼、HTC等知名厂商通过大规模采购，将智能机的整体价格普降500元，最高直降达1200元。自国美与电信独家合作国美版89元套餐以来，配套产品销售一路飙升。尤其是价格在2000元左右、主要针对学生群体的高性价比智能机将成为重点推广产品。

湖南国美电器总经理张仁勇透露，国美一直非常重视对3C产品业务的发展，在电信运营业务、商品管理能力及门店运营能力等几个方面加强管理，为消费者提供一站式的性价比高的3C产品解决方案。