

在淮安房价起飞的今天，有一类房子的价格却格外低廉，那就是暂未取得房产证的回迁房。按照淮安市场的行情，这种房子比有房产证的同等条件的普通商品房，价格要低几十万元。那么，这类房子能买吗？购买时又要注意哪些事项呢？

■淮海晚报记者 王舒



比市场价低几十万元 暂无房产证的回迁房 能买吗？

●市民：无证回迁房单价只要5000多元

近日，市民周女士看中了中南世纪城的一套88平方米的房子，该小区商品房的均价在每平方米8000元以上，可是这套房子的报价只要每平方米5700元。房价如此之低，究其原因在于该房是回迁房，根据相

关政策规定，5年后才可办理房产证，目前距离期限还有3年，而卖主此时又急需用钱，所以才打算提前出售。

周女士说，前几天，她去该小区实地看了房子，“感觉还可以，房子虽说是回迁房，

但建筑标准、样式都和小区里的其他商品房是一样的。”不过，周女士在心动之余，还是相当担心，“天上没有白捡的便宜，没有房产证的房子，将来的风险也不可不知。”

●律师：购房合同受法律保护

对于周女士的担心，记者近日进行了相关采访。购买无产权证的回迁房，受到法律保护吗？对此，江苏东方律师事务所律师刘学伦说，虽然《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定，未依法登记领取权属证书的房子不得转让。但该条真实

的立法意图不在于禁止预售商品房的再转让，而在于方便行政管理，不属于合同效力取缔性规范。

在实际操作中，只要是出卖人有《拆迁补偿协议》和《回迁证》，即取得对房屋的准所有权，有权对其所安置的房屋进行处置。只要

双方意思表示真实，不损害国家、集体或第三人利益，在取得《房地产证》之前，可以转让房屋，买卖双方签订的房地产买卖合同有效。也就是说，购买回迁房的行为是受到法律保护的。

●中介：此类房源有四大风险

购买此类房屋有何风险呢？淮安来恩房产总经理江玥说，购买者面临的最大的风险是卖主毁约，因为未来办房产证时，需要卖主配合进行过户，而随着房价上涨，卖主很有可能心理失衡，宁可支付违约金，也拒不配合过户，“现实中，这种情况发生的次

数很多。”其次是办理房产证的期限不确定，“虽说相关规定是5年，但在实际操作中，可能遇到排队等诸多原因，有时候等个七八年都是有的，而时间间隔越久，房价可能涨幅越高，卖家违约的风险越大。”第三，在房产证没有办下来前，购买人只能居住，

不能享受落户、学位等其他权利。第四，购买这类住房，没有金融机构愿意办理抵押贷款，购买者往往需要一次性付清全款，因此，财务成本也需要购房者仔细核算。

●提醒：购买回迁房这几点要注意

价格便宜也有风险，如果市民在权衡过后，依然考虑购买，又有哪些问题需要注意呢？江玥建议，首先，卖家要通过开发商发放的拆迁政策中对回迁房性质的说明或者去住房和城乡建设局查询确定回迁房的性质，再行决定是否购买；其次，买房人必须让卖方提供回迁协议及其身份证明，以对回迁房的真实性进行核实。同时要注意

确定该房屋是否有共有人，是否设定抵押权。

此外，须查明该房是属于危改回迁，还是属于商品房回迁。如果该回迁房所占土地是划拨用地，在办理回迁房的产权过户手续时，将由买受人补交土地出让金。

在签订合同时，最好让卖方的相关亲属、继承人也签字，确认对该交易的认同，

防止因为卖方中途出现意外，继承人对买卖行为有异议。

为了防止卖家违约，可订立附期限的合同，以产权过户为合同生效条件及付款条件，也可以先期支付部分款项，等房产顺利过户后，再支付余下尾款。最后，整个买卖行为，最好进行公证，或者请律师进行见证，以增加法律效力。

号称是“唯一的保本理财” “收益凭证”要火！

◎为啥能保本？

据了解，收益凭证是一项场外市场的债务融资工具，是证券公司以私募方式向（合格）投资者发行的，约定本金和收益的偿付与特定标的相关联的有价证券。特定标的包括但不限于股权、债权、信用、基金、利率、汇率、指数、期货及基础商品。

◎有哪些优势？

东吴证券淮海南路营业部经理张峰说，除了保本付息外，收益凭证还具有认购起点较低、封闭时间可以灵活选择等特点。相比一些理财产品需要100万元起购的门槛，很多收益凭证类产品都是50000元起投，可以选择的投资期限也很多，短则7天、14天、半个月，长则364天、546天、728天等，期限短的产品收益率在3%~4%，半年以上的预期收益率达到5%以上，而且不需要交

纳任何管理费和手续费。

张峰说，目前市场上发行的收益凭证产品根据收益支付结构的不同，可分为固定收益型和浮动收益型。固定收益型是在保障投资本金的基础上，到期按预先约定固定收益率计算支付给投资者收益。浮动收益型产品是除了保障本金和一个较低的固定收益外，还有可能获得与标的资产表现挂钩的浮动收益。

两者的区别在于，收益凭证是券商作为发行主体的债务性融资工具，说白了，证券公司向客户借钱，然后约定期限还本付息。而资管产品是把钱交给对方打理，盈亏自负。定义上的本质区别，决定了收益凭证不受资管新规制约，可以承诺保本。

记者了解到，目前收益凭证在我市十分抢手，不少公司的相关产品都需要抢购。“收益凭证是限额，不是想买就一定能买到的，总部在某个时刻释放额度、怎么购买都是设定好的，有些品类要跟总部要额度，有些额度是给特定客户留的，最好在购买之前进行预约。”我市某券商的一位客户经理说。



去年11月，资管新规征集意见稿明确打破刚性兑付。这意味着，未来包括银行理财在内的资管产品将不再保本保收益。在此背景下，一款名为“收益凭证”的产品近日受到很多人的追捧，它最大的优势是承诺保本。那么，这款产品究竟是怎么回事呢？

■淮海晚报记者 王舒

