

价格虽便宜 购买须谨慎

——对工抵房买卖，房产交易部门及律师提醒注意事项

○○全媒体记者 张威

“工抵房是指工程抵押房，是房开方因资金问题，将未出售的一些房屋的产权，抵押给银行或建筑施工方等债权方的融资方式，这类房价格较低，在法律上可以售卖。”近日，记者从市房产交易所了解到，近年来我市二手房市场出现不少工抵房。这类房是否存在风险？该如何购买？又是如何操作的？记者就此展开调查。



网络上二手房中介商发布的工抵房房源信息。

1 工抵房大多在二手房市场进行交易

此前，记者通过互联网查询发现，我市部分二手房中介商在微信视频号、抖音、快手等平台上，推销市区一些小区的工抵房。

10月29日上午10时许，记者来到工抵房销售比较多的天山路一小区。在该小区周边的一家二手房交易店里，也有工抵房在售。该店女店主表示，除了天山路这一小区外，市区还有多个小区在售工抵房，价格比正常的售价低20%至30%。如天山路这一小区，普通的在售房源售价一般在6000多元/平方米，而工抵房虽然房源相对较少，但售价仅为5000多元/平方米。在桂柳

路一小区，工抵房售价也比普通房源低20%左右。如果是一次性付款，工抵房价格还可以再降低10%左右。

在店里看房的一名女士表示，她也曾关注过工抵

房，价格确实比较低，但是户型、楼层及朝向等均没有多少可供选择，而且她不熟悉买卖工抵房相关的手续，所以还是考虑购买普通的二手房。

2 中介商销售工抵房有自己的标准

记者联系了一名在网络平台发布售卖工抵房的二手房中介商桂先生。他向记者介绍了他所卖的工抵房。“这些工抵房的房源，大部分来自施工单位或者银行，以施工单位为主，房屋都是房开方抵押的。”桂先生说，他手上的工抵房大多是这些施工单位主动找上门要求帮忙销售的，他帮忙销售

有自己的标准，那就是只销售已经过户或者已经办理了不动产权证的工抵房，也就是说，这些工抵房的产权已在施工单位手上，这些房源交易比较方便，且风险小。

“如果房屋的产权还在房开方手中，那交易起来不仅麻烦，而且风险较大，如可能存在房屋另外被抵押、房屋二次销售等问题，进而

有可能引发纠纷。”桂先生说，如果交易发生问题，中介商也得担责，所以他只销售已经过户（办证）的工抵房。

在一些二手房销售店里，记者也了解到，他们销售的工抵房大多来自一些实力较强的房开商；对于一些名气小、楼盘小的房开商的工抵房，他们也不敢销售。

3 购买工抵房要注意产权等问题

10月29日，记者从市房产交易所了解到，工抵房可以进行市场交易，但该所也提醒市民，其中可能有风险，要注意提防。

广西康盟律师事务所律师韦维表示，购买工抵房首先要要求中介方找房屋销售者提供产权证明。如果产权在房

屋销售者手上，可按二手房的模式进行交易。如果产权还在房开方手上，那么交易就要注意先核实工抵协议、产权人及法人等信息，向房开方确认此事，并查询房屋是否还有其他的抵押情况；如果确认无误，在交钱给房开方时要索取发票或收据，签订合同时，要约定好工抵

房的房款转给债权人一方。

韦维表示，购买工抵房的流程主要有：先核实房屋产权；实地查看房屋情况；再按房屋的产权情况与相应的产权方签订正规的买卖合同；资金交付时要核对好对方的账户，交钱后要有凭证。如此可以减少购买风险，避免资金受到损失。

航鹰过渡市场正在有序拆除

周边菜市场较多，附近居民不会有“买菜难”问题

○○全媒体记者 吕杨眉

晚报讯 近日，有市民向记者反映，陪伴附近居民多年的航鹰过渡市场将要拆除，那附近居民去哪里买菜呢？原市场的摊主又将何去何从？11月1日上午，记者到该市场走访了解。

有序自拆：一场平稳的过渡与告别

当天上午11时许，航鹰过渡市场往日的叫卖声被拆除作业的声音取代，拆除店面的敲打声此起彼伏。市场中间的摊位大部分已经清空，一些店面正在拆除中，现场忙而不乱。

蔬菜摊主黄女士说，她在这里经营了10年，“10月31日晚上9点，我们结束营业，有的商户当天晚上就开始拆除，有的是11月1日早上开始拆除。”

“我们预计整个自拆工作将在11月12日前全部完成。”柳南区综合行政执法局相关负责人表示，此次拆除采取了由航鹰过渡市场的管理者和摊户自行组织拆除的温和方式，给予了经营者们充分的缓冲时间，便于他们妥善处理库存、设备，并平稳过渡到新的经营场所，

这种方式体现了对原有经营者的尊重，也是城市治理中柔性执法的体现。

摊主分流：周边市场多，入驻可选择

这个过渡市场的拆除，意味着许多商户需要寻找新的摊位。他们的去向，成为市民关注的焦点。为此，在拆除工作启动前，柳南区相关部门与银山街道提前做好工作，对市场内的摊主进行了摸底排查，并积极为他们搭建桥梁，引导他们入驻周边农贸市场，目前部分摊主已入驻银山综合市场、富景市场、航星市场、航银农贸市场等。

蔬菜摊主陈先生说：“早在得知这个市场要拆的时候，我就开始留意周边的摊位，现在我已经找到新的摊位了。”

记者了解到，也有少数商户结合自身情况，将在考察周边各个市场情况后综合考虑再做决定。摊主李女士表示，她在这里做了好多年生意，每天早出晚归，很辛苦；现在，正好趁这个机会歇一歇，过几个月再看看是否寻找新的摊位。

民生保障：菜篮子工程无缝衔接

当天，记者也采访了附近的居民：市场拆了，大家这段时间和以后去哪儿买菜？方便吗？

附近居民王女士说：“这个菜市场拆了，但是附近有好几个农贸市场，距离也不远，买菜还是比较方便的。”

柳南区银山街道相关负责人表示，航鹰过渡市场附近居民可以到银山综合市场、富景市场、航星市场、航银农贸市场等菜市，也可以选择到柳南大润发生鲜超市、柳南万达生鲜市场等采购食材，这些市场都不算远，航鹰过渡市场拆除不会造成附近市民“买菜难”问题。

柳南区综合行政执法局相关负责人表示，本次是依法拆除违建建筑，后续相关部门将结合实际情况，对地块的具体使用进行研究。



正在拆除的航鹰过渡市场。



市场内部分店面已清空。