

寻求专业机构介入

这样操作可加速解决房产继承纠纷

在遗产分割问题上，多子女家庭很容易出现不同意见，无法达成统一时，大家为了自己的权益或者想多争取些利益，会采用不同的方式表达。有人选择友好协商、耐心沟通，有人则态度强硬或是躲避，拖延办理继承的时间。



网络图片

1 手足协商遗产分割 有人想要多分份额

郑女士家中兄弟姐妹七人，她是家老大，今年已经73岁，她说：“从开始工作到结婚前，每个月的工资都交给了父母补贴家用。”由于母亲身体不好，郑女士与家中最小的妹妹老七相差十几岁，所以母亲叮嘱她多照顾妹妹。她结婚后仍把小妹妹带在身边，直到自己的女儿出生后小妹妹已经快小学毕业，才把小妹妹送回家中和其他兄弟姐妹一起生活。郑女士本想她与小妹妹有了这段经历，两个人的姐妹感情应该远比其他兄弟姐妹更深厚，却没想到，最后会因为父母遗产分割问题，小妹妹对郑女士意见很大。

郑女士父母的房子在北京市西城区，房产总价过千万元，父母相继过世后，在2018年1月前房子一直对外出租，房屋的租金由兄弟姐妹五个人平均收益，其中老四和老六没有收益，因为父母在世时房子

装修过一次，大家还为老人请了一位护理保姆，当时老四、老六的经济条件不太好，所以除这两人外，其它五个人共同分摊了房子的装修费及聘请保姆的费用，所以老四和老六不享受房屋租金收益。2018年4月，七个人坐在一起协商房产分割，办理继承手续出售房子的事情。一开始大家同意均等分配继承房产，三天之后小妹妹找到大姐协商，想要大家每人都分出一点儿份额给自己，因为自己有个患有精神疾病的儿子，将来养老也会面临困难，身为手足大家多少应该帮助一下自己。大姐表示自己愿意日后帮助小妹妹，但无法代表大家的意见，只能由小妹妹自己逐一去沟通。小妹妹则认为大姐在家说话有分量，却让自己分别找哥哥姐姐们协商，这样肯定有人不同意，大姐如果不帮着为自己说情，本意也是不想帮自己，所以因此记恨大姐。

2 一气之下拒绝沟通 消失不见拖延继承

就这样，小妹妹找到郑女士协商了两次，看大姐不出面帮自己说情，第二次就跟郑女士翻脸，并扬言一个人不同意分割意见，房产继承手续办不了。事情一拖就是三年多，今年3月，郑女士重病一场，几个兄弟姐妹探望之余又提起想要尽快办理房产继承的事情，无奈之下郑女士尝试联系小妹妹依然无果。于是兄弟姐妹几人来到北京首善为老服务中心，委托中心的调解员帮忙调解此事，经过多次联络，中心调解员终于与小妹妹取得联系并多次进行电话与见面沟通。尝试多种调解方案，最终小妹妹同意签订相关协议，先按照法定继承，每人均等份额，办理继承手续后，每人拿出五万元帮助小妹妹。

截至目前，首善继承速办服务中心的工作人员仍在帮助郑女士一家跑取档案材料，跟进办理继承手续。

首善为老服务中心提示：多子女家庭办理遗产继承，容易出现不同分割意见甚至矛盾纠纷，为了家庭和谐建议老人到专业机构订立遗嘱。如果老人生前无遗嘱，当您的家庭出现继承纠纷时也可寻求专业机构介入进行调解，或进一步促进继承手续加快办理的解决方案。

(据《北京晚报》)

广州二手房按成交价和评估价孰低原则放款

据《广州日报》消息 12月22日，有消息称广州二手房贷可以不用按二手房交易参考价格作为按揭贷款参考依据。记者从多家银行了解到，当前在广州地区二手房按揭放款按成交价和评估价孰低原则来放款。

记者从民生银行广州分行了解到，该行二手房按揭抵押物价值核定一直按照“评估价和网签交易价格孰低”的原则执行，在孰低的基础上，再按照借款人的家庭名下住房套数、征信按揭记录、婚姻状况、收入水平等限购限贷政策要求核定贷款成数和贷款金额。例如市民购买的首套房，交易的房产评估价为105万元，网签合同的交易价为100万元，该行按揭贷款最高金额为100万元的七成，即70万元。

“参考价刚出来的时候，有银行是按参考价来的，但后来部分银行其实并没有严格执行按照参考价放款的要求。”广州地区中介阿峰告诉记者。

记者了解到，为规范二手房市场交易秩序，推动二手房市场运行更加健康平稳，广州市住房和城乡建设局官网于2021年8月31日发布《关于建立二手房交易参考价格发布机制的通知》(下称《通知》)，同步公布了广州首批

96个住宅小区二手房交易参考价格，并提到二手房交易涉及的相关机构，应将二手房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。

2021年11月，多家银行均向记者表示，严格按照《通知》执行二手房交易参考价格，根据借款人的信用状况、还款能力等因素，合理确定个人住房贷款具体首付款比例，有效落实“房住不炒”定位。

“自96个楼盘二手房交易参考价公布至今，期间广州楼市经历了长达一年多的缩量调整，目前不仅楼市成交量处于低位，不少楼盘的房价也回归到了一个较为合理的位置，部分楼盘的单位成交价甚至要低于参考价。在这种情况下，二手房交易参考价平抑房价上涨预期的市场基础不再，淡出市场也在情理之中。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示，预计这个政策的变化，对于市场预期会有一定影响，会给出外界一种调控目标已经达成的心理预期，但是不会对实际成交有大的波动影响。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，对于广州来说，参考价是2021年下半年那段特殊时间，即房地产过热下的政府介入。后期广州并未将参考价和贷款评估

价对等起来。不管是出于稳预期、稳房价，还是稳定房地产销售的角度，或者是出于扭转价格下行和预期转弱的循环，退出二手房指导价，有一定的作用和意义。

记者关注到，有市民表示，由于其贷款买的房子评估价下降了，银行电话表示，根据贷款合同，要求其还一定金额的本金。

对于此类情况，记者从广发银行广州分行了解到，近期尚未发生房贷因评估价下降而要求归还本金的案例。该行表示，针对贷款购买房产评估价下降的情况，现行做法会根据抵押物重估价值保障银行债权的程度、抵押物状态及客户当前整体贷款状态、历史还款情况、收入或经营情况等综合判断客户风险，对于风险客户银行可采取相应风险管控措施，包括但不限于追加增信措施、风险分类调整、提前收回贷款、风险持续监测等。

“这个现象也是再次提醒大家房价有会涨也会跌的风险，对此购房人应理性看待。”肖文晓表示，在房住不炒的住房制度顶层设计下，未来房子的居住属性会加强，金融属性会削弱，建议购房人要把杠杆控制在个人可以承受的合理范围之内。