二手房交易中需评估的五种情况

房地产评估不是二手房交易的必备程序,一般情况下,二手房的买卖价格只要双方协商确定,房地产管理部门就会据此登记过户,只有以下几种情形发生时需要评估:

(1)二手房价格明显过低时需要房地产评估。

二手房交易价格的多少与所缴纳的税费是相关的,买卖双方当事人为了少缴税费往往向房地产管理部门申报其成交价格时低报、少报,房地产管理部门如果认为该价格明显低于房地产价值,交易双方又不愿意调整的,就会委托具有一定资质的专业评估机构对交易的二手房进行评估,并以评估的价格作为缴纳税费的依据。

(2)买卖双方认为有必要时需要评估。

交易双方为确定合理的交易价格,也可以委托评估事务所进行评估,作为交易价格的参考。一般情况下,买卖双方都能自行确定交易价格,但如果有一方或双方对交易的二手房的价格没有概念,如境外人士或外地人,对国内或当地的房地产市场不了解,又不相信对方的报价或中介机构的评估,也往往要自行委托或双方共同委托有资格的评估事务所进行评估,然后参考评估价格确定双方的交易价格。

(3)进行房地产保险时需要房地产评估。

房地产保险评估,分为房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生或损失程度评估。

(4)申请抵押贷款时需要房地产评估。

向银行申请房地产抵押贷款时,抵押人以抵押物作为还款的担保。有些购房人为了少付首付款而多报二手房交易价格,高于实际价值的价格对贷款银行来说有很大风险,因此,银行为确定抵押物的担保价值需要对抵押人的房地产进行估价。有些借款人为了能比较顺利地贷到款项,证实其拥有的房地产价值,确定其可能获得的贷款金额,也会提前委托评估机构对自己的房地产价值进行评估。申请公积金贷款的借款人,银行会要求其进行评估。

(5)发生房地产纠纷时可能要进行评估。

例如二手房买卖合同签订后,一方以价格过高或过低为由发生纠纷,仲裁机构、法院可委托专业评估机构对纠纷案件中涉及的争议房地产进行评估,为协议、调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据。 王广

没考虑是二次购房 银行只愿贷六成款

读者求助

匆忙下手购房 二次购房只能贷六成

周先生近期在一家中介看中了花园路附近的一套一楼的二手房,面积67平方米,因为是连家店,所以相对周边其它房源8000元左右的单价要高不少。因为房子品质确实不错,而且还带一个70平方米的大院子,令周先生心动不已,最终成交总价66万,他首付了20万,需要贷款46万。

周先生说,在交易过程中房主本人始终都没有出现,但中介手上有一份房主委托他的一个朋友卖房的公证书。在签合同的时候,房主的那位朋友来了,公证书、身份证以及房子的两证都摆在桌上。周先生是第一次买受委托的二手房,一点经验也没有,两证也没细看,就签了三方合同。

周先生回忆说,这家中介的经纪人在签合同时曾经向他保证,所有的贷款和过户手续他们代办,不用周先生操任何心。这些内容没有写入合同只是口头保证,但是周先生还是完全放心地全权交给中介去办理了。

没过几天,意想不到的事情发生了,银行在给周先生审核贷款时发现,周先生过去已经在营苑新寓买过一套房,而且贷过款,所以首付必须提高一成,也就是说本来能贷款七成的现在只能贷到六成。46万贷款一下子变成了40万,周先生一下子有点手足无措,他实在是无法筹到这突然多出来的6万元现金。

周先生坚持认为,中介答应帮他贷款而且保证过没问题;可是中介却认为,贷款只是代办性质,并没有说贷不到就是中介的责任。但是处理这起交易的经纪人也承认,他们的工作有些疏忽,当时没有问清楚周先生买的是不是第二套房,如果问清楚就不会发生这种意外了。

专家说法

委托公证交易 中介有吃差价嫌疑

直到今天,周先生对于自己买这套房子的过程感觉还是不太踏实,他告诉记者,当初买房时根本没见到房主,两证也没核对一下是否属实,完全是因为对房子的好感一时的冲动。

周先生很担心,这套委托公证代理的房子安全吗?记者电话联系了那位经纪人,他坦言,这套房子其实是房东急于用钱,房东的朋友临时买下的,因为还是打算出手,所以为了省下买卖几次的税费他们办理了委托公证,并不是中介在其中搞鬼。

事实上,记者了解到,现在二手房市场上委托公证的房源不在少数,可是如果真要界定究竟是真公证还是假公证却是很有难度,也就是说无法排除是不是中介利用公证书吃差价。

鉴于此,江苏圣典律师事务所主任律师王宏提醒说,遇到这种房源建议购房人要慎重,毕竟现在公证工作有时候难免潦草,很多案例的发生都与假公证有关。南京房产局中介管理科的相关人士告诉记者,遇到这种房源建议购房人参照周边房价来看看自己所买的房子价格是否太离谱,如果价格相差不大,那应该可以买,如果价格差别较大,那中介肯定有吃差价嫌疑。

记者咨询了几家中介,目前花园路周边房价普遍在8000元上下,一楼连家店的价格偏高,基本都在1万元以上,有些地段较好的甚至超过2万。由此看来,周先生这套房子的价格与周边行情出入不大,如果能顺利过户应该没问题。

合同没有写明 周先生只能自食其果

周先生说,自己买房时对于贷款政策并不明了,而中介又答应全权帮办,所以现在出了意外中介应承担全部责任。而经纪人也表示,南京各家银行都有明确政策规定,第一套房贷款还清再买第二套房时,如果家庭人均面积不超过32平方米的话,那么可以继续享受第一套房的贷款优惠,可是周先生家的人均面积超过了标准,所以只能按照央行规定的第二套房政策来贷款,是周先生本人的客观原因导致了贷款出问题,并不是中介不帮忙。

双方各执一词,这究竟是谁之过呢?王宏律师认为,这件事的是非对错无法分辨,但是贷不了款周先生必须承担一切责任。为什么这么说?因为周先生在和中介签订的合同上并没有写明“中介负责贷款事宜”。事实上,一般的中介居间合同规定的中介义务也就是促成买卖交易,贷款并不是其服务范围,如果中介口头答应买房人也是空头许愿,根本目的是为了促销,周先生不该轻信口头承诺。

但是,反过来,如果在合同中写明中介负责贷款事宜,那么情况就不一样了,周先生贷不到款,那么因为支付不了卖方6万元房款的一切损失都由中介来承担。如果卖方要求解除合同,中介必须承担解除合同的违约金;如果卖方要求支付6万元房款,那么中介也得替买方想办法解决。

现在就这个案例来说,周先生眼下所要做的就是想办法筹集6万元房款,如果筹集不到,解除合同的违约金只能自己承受。

快报记者 费婕

■好房推荐

龙江小区好房 尽览秦淮风光

为了方便广大置业者选择好房源,从本期开始《淘房》联合南京优秀中介一起推出新栏目《淘房指南》,每周推出一批性价比高的优质房源供大家选择。

十里秦淮,梨花似雪柳如烟,春在秦淮两岸边。一带妆楼临水盖,家家分影照婵娟。孔尚任一曲《桃花扇》将秦淮美景尽现眼前。如今的龙江小区,不仅能尽览秦淮河美景,而且配套完善,交通便捷,是河西置业的首选区域,本期淘房指南为消费者推出龙江区域一批优质房源,供置业者参考。

阳光广场

建筑面积:113平方米
户型:三房两厅一卫
朝向:东南
售价:137万
装修标准:精装修
楼层:19楼
楼龄:7年
管理费:0.5元/平方米
有无房产证:有
物业点评:此房位于龙江小区核心地段,户型双南一东,全明景观房,可观赏秦淮河风景,附近有月光广场、白云园小区、龙凤花园、城市假日等高档社区,金润发超市、体育馆、菜场、医院等配套设施齐全,66W、11W、43W、65W、42W等多条公交线路直达,周边有琅小、白云园小学、宁海中学、二十九中。

该房为单位房改房,得房率高,房屋布局合理。

房源提供:中广置业
电话:025-86371902 13382062502

苏城南苑

建筑面积:128平方米
户型:三房两厅两卫
朝向:南北
售价:172万
装修标准:毛坯房
楼层:5楼
楼龄:2年
管理费:0.45元/平方米
有无房产证:有
物业点评:此房位于清凉门大街附近,属于龙江商业区,是省级机关小区。户型双南一北卧室,厅朝南,属于小区内多层稀缺小三房。价位中等,适合有一定实力置业者自住或投资。

房源提供:中广置业
电话:86371902、13951817464

云锦美地

建筑面积:256平方米
户型:三房两厅两卫
朝向:南北
售价:256万
装修标准:毛坯简修
楼层:11楼跃层
楼龄:3年
管理费:1.2元/平方米
有无房产证:有
物业点评:小区东邻长虹路,旁边是秦淮风光带。南邻集庆门大街的家乐福大超市,地势优越,周边配套完善。小区环境幽雅,有大面积的园林绿化。户型是小区内稀缺跃层结构,面积256平方米,南北对流,附带3个大露台,适合改善居住环境,小换大,提高生活品质。

房源提供:满堂红
电话:52330846、13951618418

汇贤居

建筑面积:113平方米
户型:三房两厅一卫
朝向:南北
售价:150万
装修标准:精装修
楼层:4楼
楼龄:3年
管理费:1元/平方米
有无房产证:有
物业点评:位于龙江核心地带,靠近龙江金润发,生活交通便利,周边人文素质好,与苏城南北苑、千秋情缘等高档社区遥相呼应,形成一片高档社区群。

周围居住人群素质高,多为省委机关干部人群,房子位于小区中心位置,南向正对中心花园,北向景观游泳池。

电话:13813962368

见习记者 文涛

聚福园 1/6F92m²129万双南全明精装送设 86630655 花开四季 190万 150m²4/2/2 精装跃层送20平露台景观房 86272373 珠江路 54万 60.3m²5/7F2/1/1 朝向西南简装 52232095

佳邦 双乐园 4/7 52m² 49.5万装修送设施南北 82087156 佳邦 85887572 85617274

升州路双乐园 7F73m²63.8万精装双南一北 66865499 秦状元里 2/6 88m²88.8万双南精装学区好 66865499 夫子庙好又多 3/7 52m²46.5万南北装修 52309951 来凤小区 2/6 51m²43.8万南北精装全明 52309951 集庆路 2/7 40m²33.8万南厅大得房率高 52315185 爱达花园 1/5 75m²63.1万双南全明送子20m² 52315185 田园美居 1/6 11m²双南豪装74.8万三房二厅全明 39.8万全明送设 东井村 2/5 56m²双南精装54.7万
双乐园 7F40.4m²32.8万南北房型佳价优 66865499 三山街地铁旁 5/7 53m²35.5万/居南北全明价优 66865499 夫子庙古玩城 6/8 65m²48万南精装电梯 52309951 居易时代 7/9 50m²47万06年新房精装南 52309951 玉带园 3/7 65m²55.8万双南一北价优 52315185 平江府路(连家店) 1/6 26m²51万交通极便人流量特大 52315185 安怀村 2/7 68.44m²南北精装54.7万 尧化门 1/6 40m²南车还22.5万有独立大院40m²
鼎新大厦 22/33 71m²67.6万装修全明地势佳 66865499 南湖台园 3/7 61m²44万/居精装送设施 66865499 茶南明园 4/6 50m²40.2万双南精装(价优) 52309951 高虹苑 6/7 60m²45万南北装修 52309951 中华路 2/6 40m²36万南装修 52315185 玉带园 4/7 77m²75万双厅大环优装修 52315185 华电宿舍 2/5 58.5m²双南简装41万 黄家圩 3/5 71m²双南一北简装55万
王府园多套 2/7 74.3m²67.8万学区好双南一北 66865499 仙鹤街 6/7 91.7m²78.5万双南精装全明 66865499 江宁路 3/7 52m²43.8万南北装修 52309951 水西门大街 6/7 54m²44.5万95双南婚装 52315185 中华门外 3/6 71m²55.5万双南一北厅大价优 52315185 双乐园 6/7 61m²55万南北精装修 52315185 阳光嘉园 9/12 95m²双南精装95万全明送设施 许府巷(廖家巷) 5/6 50m²南北精44万含税拎包住交通便
升州路徐家巷 6F52m²41.8万南北房型佳 66865499 仙鹤里小区 6/7 51m²44.2成装修南北 66865499 长乐路新桥 2/5 74m²67.9万南北D7精装 52309951 长虹路后街 5/7 57m²48.8万双南婚装修设施 52315185 五条巷 1/6 51m²44.8万南装修设施 52315185 钓鱼台 6/7 81m²68万双南一北简装 52315185 中央门盛景园 1/6 89.26m²南北婚装80万无税拎包住送设施 地铁口 6/9 81.3m²61.5万简装96年房双南全明
弓箭坊多套 5/30 64m²60.8万双南精装靠地铁 66865499 秦虹小区 6/7 43m²26.5万南北精装/居 52309951 秦虹小区 3/6 60m²50万南北精装全明可入户 52309951 中华路 1/7 48m²45万南北可做连家店院子12m² 52315185 堂子街 8/9 43m²34万南精装电梯 52315185 来凤小区 4/7 35m²28.5万简装朝南 52315185 东门街 6/7 61m²双南简装代户口全明45万 黄家圩 5/6 41m²南简28.5万单套 小市新村 4/6 70m²双南简53万三房96年 云燕园 2/7 78m²双南简67.5万全明环境佳

明发部 58575078 58575656 浦口北泰 快速销售 58575378 57031067 欢迎加盟 58575678 桥北部 85059660 85059661

明发滨江新城
6/11 83m²5421元/m² 普装房型好
9/18 90.68m²5680元/m² 次江景
6/11 88.9m²5962元/m² 江景房
7/11 82m²5790元/m² 次江景
7/11 118.81m²4965元/m² 房型佳阳光好
3/11 120m²4600元/m² 阳光好位置佳
5/11 134m²4700元/m² 江景房
天润城 3/6 90m² 40.5万新空
1/11 90m²5100元/m² 房型好阳光好
2/11 89m²4972元/m² 阳光好位置佳
6/11 91m²6154元/m² 精装修
10/11 82.04m²6410元/m² 精装修送设施
7/11 116m²5000元/m² 交通便位置佳
5/11 130m²4800元/m² 双南经典三房
17/18 131.76m²5000元/m² 景观房无税
海德北岸 7/11 78m² 31万新空无税
9/11 90m²6000元/m² 精装修
3/11 89.2m²5000元/m² 经典两房
6/11 90m²6150元/m² 一线江景好房
17/18 92m²7400元/m² 江景全新婚装送设施
1/11 121.46m²4250元/m² 房型佳阳光好无税(多套)
5/11 120m²4700元/m² 房型好价优
18/18 161.98m²6500元/m² 全景房景观超好无税
旭日华庭 3/11 131m² 61万精装
7/11 83m²5800元/m² 精装修
6/11 136m²5000元/m² 一线江景好房
3/11 82.6m²5150元/m² 次江景
6/11 90m²6800元/m² 一线江景好房
10/11 116m²5100元/m² 靠地铁 景观好
3/11 122m²4500元/m² 南北阳光好 双南房型好
9/11 118m²5100元/m² 小三房 次江景房
14/18 137m²4320元/m² 靠地铁视野开阔无税
大华锦绣 5/6 64m² 27万新空
12/18 90.17m²5000元/m² 经典两房次江景
5/11 89m²5400元/m² 两室好房
25/28 95.53m²4972元/m² 景观好无税
3/11 122m²4500元/m² 双南房型好
11/12 175m²4800元/m² 跃层江景至尊大宅
润富花园 3/6 91m² 40.6万地理位置佳
10/11 82.93m²4900元/m² 经典两房
3/11 89.2m²5045元/m² 经典两房
17/18 90.8m²6500元/m² 全景房景观超好
10/11 122m²5100元/m² 南北次江景
8/11 130m²5500元/m² 江景双南经典三房
6/11 126m²4400元/m² 房型好阳光好
10/11 119m²6900元/m² 绝版江景房
江畔明珠 2/11 143.75m² 79.5万装修送设施含税

资质证号 000875 地址:茶南兆园78号 佳邦 南湖路中医宿舍 57m²44万双南管气全明 86538367 银轮花园 90m²87.5万精装送设全明 86538367

莫愁湖对面 54m²52万新婚装院30m² 86538367 莫愁湖对面 55m²46.5万双南地势佳房型好 86605220 福园 77m²70万双南院大 86538360 金陵世纪花园(多套 153m²142/产封闭小区环境好20m²露台跃层 66852891 福建路 94.5m²80/产双南全明精装房型好价优 66852889 龙江小区 143.89m²132/产南北全明精装高档封闭小区 66852889 张府园 56m²56.5/产精装两室全明交便 66851828 迈皋桥林景瑞园 95m²86/产07地铁口高档小区经典户型 66852890
茶南福园 78.5m²68.5万双南一北全明 86538367 东升村 94m²85万双南管气房型佳 86605220 兴隆新寓 67m²60.5万双南精装送设 86538360 中央路观音里 51.5m²49/产全明新精装成熟社区 66852891 力小29中 80m²103.8/产双南一北精装全明环优 66852890 民生街 44m²32.5/产两室南北交便三楼 66851828 新街口喻家巷 49m²49.6/产南北全明环优核心地段 66852890 兴达新寓 53.29m²43/产价优房型佳环优小区 13376092332
西桥 75.5m²74万三室装修地优 86609120 茶南拓园 70.5m²58万三室无税地铁口 86605220 金鼎湾旁 115m²115万豪装设全拎包住 86538360 鼓教新村(多套 67m²71.2/产房型好成熟社区精装 66852891 马台街 99.5m²112/产新精装双南一北地势好楼层好 66852890 中央北路干休所 89m²62.8/产房型好全明房改房 66852891 鑫园 139m²166.8/产三南全明精装环优高档小区 66852889 南湖 59m²45.2/产精装全明双南阁楼 66851828
茶南明园 63m²48万装修南北价优 86609120 白鹭花园 79.13m²70万精装送设房型好 86605220 西关头 62m²56万精装双南元38平 86538360 三牌楼校门口 55.23m²51.6/产精装全明房型很好交便 66852891 华侨路 70m²74.5/产精装送设施学区好 66852891 金陵新七村(多 58m²38.7/产房型好采光好生活方便 66852891 后标营 101m²106.5/产双南全明精装环优 66852889 虹苑小区 63m²52.5/产精装全明环优 66851828
银轮花园 132m²150万3南一北豪装错层 86609120 今日家园 60m²50万精装管气送设 68879137 苏建城 94m²91万新空商住电梯 86537287 湖南路 100m²86/产双南全明精装房型好 66852889 三牌楼 54.47m²47.8/产装修全明南北 66851828 建宁路18号 76m²66.5/产豪装全明双南不临街拎包住 66852891 月苑小区 65.47m²47/产双南全明房型好 66852889 枫栖苑 53m²47/产南北新婚装环优 13305141120
安如村 52.4m²41万南北装修价优 86609120 滨江西苑 191m²168万正规门面市口好 68879137 王府园 51m²49万南北全明学区 86537287 力小29中 87m²114.3/产精装双南一北 66851828 金陵小区六村 66.86m²46.5/产送12m²储藏室送所有设施双南 66852891 大桥南路 42m²32/产全明朝南楼层好经典单室 66852890 花园路 109m²76/产精装送设双南一北房改房 66852891 南湖茶亭村 57m²51.8/产豪装送高档设施房型好光线足 66852891
明清园 67.4m²67万南北精装高档小区 86609120 海棠里 51m²44.5万地佳环优 68879137 珠江路东大影壁 68+30m²67.2万双南一北出新 86537287 龙江宁工二村 80m²72.8/产三室双南价低全明 66852890 金陵新八村 71m²51/产南北精装送设施 66852891 小市街 54m²32/居南北全明环优楼层好可办产权 66852890 新街口建华大厦 203m²182/产全明核心地段商住两用 13305141120 岔路口名嘉园(多套 128m²86/产不含税全明地铁延伸线旁 13376092332
一校园连家店 50+12m²67万南北市口好 86605220 梅花里 56m²43.5万装修全明 68879137 金陵世纪花园 122m²138万豪装全明送设 86537287 三牌楼大街(多 153m²142/产新婚小区环境好楼势佳生活便利 66852891 热河南路(多 65m²53/产精装双南送设施 66852891 瑞金大厦 97m²99.8/产双南全明精装送设施 66852889 东方城 67m²70/产精装全明环境优美 66852890 来凤小区 40+10m²34/产可加盖一室95年房环优 13376092332