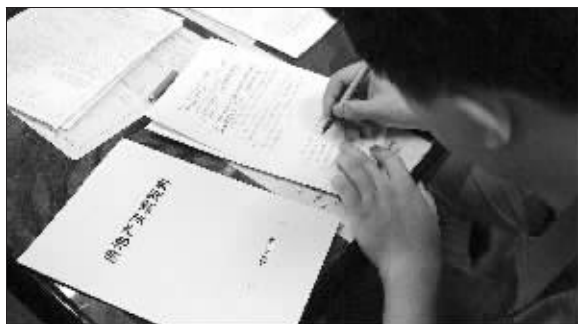


# 淘房周刊 Estate

## 房龄太老贷款少,为避免违约该咋办?

# 签合同留一手:写上免责条款

赵先生看中了一套总价100万元的二手房,按照南京当前“首付只要30%”的政策计算,他以为这套房子首付只需30万元,没想到因为房子太老,贷款的额度比预计的低得多,首付款需要近五成,一时凑不足首付款的赵先生面临着高额违约索赔。



请看清条款再动笔

### 房龄太长,贷款额度低

“房产证上没写房龄,房主告诉我这是1988年的,结果办贷款时一查是1979年的。”赵先生说,由于小区出过新,房子又是精装修,看起来比较新,所以他对房主说的房龄没有深究,没想到给自己带来了大麻烦。这不是个案。记者了解到,因为产权证上没有记载房龄,或者房主、中介虚报房龄,近期发生多起因房龄而起的纠纷。

中广置业分析师指出,买新房和二手房在贷款首付的计算方法上有较大区别。办理新房贷款时,首付款是按照购房时的市场价作为参考,但办理二手房贷款是根据评估价作

为参考。所谓评估价,就是根据当时的市场情况,通过银行指定的专业评估机构进行房产价值评估而计算得来。

“二手房评估价大多为市场价值的80%,部分房龄较长的房屋这一比例会更低。”按照“贷款额上限等于二手房评估价80%”的比例计算,购房人实际能够获得的二手房贷款额度最高相当于全套房屋成交价的64%,因此二手房买主的首付款比例将大增。近期二手房市场回暖,但是由于一些买家对二手房交易首付的计算方法不了解,因此陷入困境。

值得注意的是,有些中介在签合同前故意隐瞒真实的

首付款,并在购房合同中明确首付款的付款期限。这样在定金已付的情况下,无论选择退房还是逾期交齐首付款,购房人都可能会面临高额的违约索赔。

### 合同未明确,维权遇尴尬

刘小姐在一家中介公司看中一套二手房,中介告知房子是1996年的。但成交过户后她发现,房子竟是1989年建的,她要求房主退还部分房款,但遭到拒绝。由于在房屋买卖合同上没有写明房子的房龄,以及房主隐瞒房龄所需承担的责任等条款,她的维权陷入尴尬。

地产律师得知,无论产权证上所填日期还是土地使用权证上的使用年限,都无法反映房屋的真实建造年限。律师指出,房产证上的日期只能反映房屋所有权人实际取得该物业产权的日期,二手房有些已经转手了两至三次,所以最后看到的这本房产证上记载的发证日期,可能远远迟于房屋实际的建成日期。另外,根据土地使用权证上显示的截止日期,可以推断出该房屋是什么时候取得土地使用权的,但是房子是不是在一取得土地使用权便开始建造也无从判断。

### 签合同要注意免责条款

“要想避免房龄纠纷,最好预先看清楚房子的实际房龄。”业内人士指出,买家可以要求卖家带上产权证、土地证一同到房产中心档案馆查询。如果卖家不配合,则有必要在交易合同里写明关于房龄的条款,以维护自己的合法权益。

特别要注意的是,二手房买主须留意购房条款中是否有“银行未能批准贷款,购房合同自动解除”等免责条款,以确保在因房龄太老贷款难的情况下,买方可免于高额违约索赔。  
快报记者 文涛

### 特别提醒

#### 确认房主真实身份

签订合同前首先需检查签约主体的真实性,主要是核实房主的身份。对于业主及房屋各项证件的真实性和一致性要予以确认,尤其在买卖双方自己进行交易而没有第三方作为居间担保的情况下,买方更要确认。

#### 明确双方违约责任

合同上要写清双方的责任和权利,以及违约金的偿付金额和时间,双方权利对等。目前大多数二手房买卖合同中违约金的比例都有明确注明,但对于赔付时间却没有具体款项,这会导致违约方借此拖延支付时间,使条款的实际约束力和执行力下降,因此合同中应加入“买方在实际支付应付款之日起(卖方在实际交房之日起)规定期限内向卖方(买方)支付违约金”的条款。

#### 标明付款及过户时间

实际操作中,买方会将房款分为定金、首付款、余款和尾款打给房主。因此,卖方需要明确买方的付款时间。而首付款的支付时间有赖于房产过户的日期,买方有权知道房产的过户时

间。如果逾期,可根据条款确定违约责任。

#### 注明费用交接时间

这是买方所应关注的房屋本身附属问题,属于“房屋交付”中的重要条款,一定要注明水、电、煤气、物业等各项费用的交接年月日。因为交接时间的明确是清晰划分责任的关键。

#### 买方须见到房主

现在有些中介公司有“收购”业务,因此出现“一房多卖”的违规操作,即中介在收取定金后,还会带其他客户看房,最后谁出价高便卖给谁,不惜与第一个客户毁约。理由常常是“房主不卖”等中介公司的免责条款。为此提醒买方,应要求约见房主当面核实,这样就能揭穿其不轨行为。

#### 学会使用补充协议

买卖双方签订合同时,如果遇到合同条款不明确,或需要进一步约定时,要在合同相关条款后的空白行或在合同后填写附加条款,将合同中对双方的意思写明,会减少后续阶段因意思含糊而造成不便与麻烦。

# 现金求购江宁套房、别墅、豪宅电话:66871525

# 你其他房产 现金求购江宁区套房、别墅、豪宅电话:66871525

## 急招业务员、经理底薪+高提成 15951909999

<b>鼓楼区</b> 5/6 61m² 68万 南北精装 86853639	<b>佛心桥</b> 1/17 69.09m² 70.5万 北精装有院 86853639	<b>幕府佳园</b> 5/11 124m² 87万 南东头新空 86853635	<b>天宝公寓</b> 3/6 76m² 45万 精装交通 1377652700	<b>天元吉第</b> 6/6 74+50+61万 地铁口露台 20m² 68905277	<b>岔路口多套</b> 7/7 123m² 74.5万 毛坯地铁口 15251848424	<b>江南青年城</b> 5-6 6 180m² 100万 精装位包 1395209108
<b>三牌楼</b> 6/7 41m² 41万 50中房新 86853622	<b>富春山小</b> 1/17 69.09m² 70.5万 北精装有院 86853639	<b>燕语华庭</b> 4/6 98m² 108万 高档小区 13776654455	<b>市政天元城</b> 3/6 71m² 45万 精装含税 66871789	<b>女人街旁</b> 5/6 110m² 61.5万 简装送储 66871789	<b>印湖山庄</b> 10/12 108m² 48.8万 门口是商 66875663	<b>翠屏清华园</b> 10/11 176m² 107万 新空位佳 1515066735
<b>虎踞北路</b> 3/6 51m² 43.8万 室南北毛胚 86853623	<b>珠江路</b> 17/30 72m² 82万 南全明精装 86853640	<b>方圆绿茵</b> 5/6 174.5m² 135万 下室40m² 13776654455	<b>利民新村</b> 2/5 70+10m² 46万 精装三期学区 68905273	<b>书香名门</b> 4/11 112+15m² 62.5万 带院地铁口 68905269	<b>新亭兰苑</b> 2/11 140m² 77万 地铁口地段好 13390775980	<b>21世纪假日花园</b> 5/6 216m² 108万 精装修环境好 68905271
<b>萨家湾</b> 9/12 56m² 44.5万 北精装价 58804789	<b>白下、建邺区</b> 3/6 69m² 58.8万 全明可入 86853640	<b>亚都锦园</b> 17/19 137m² 139万 南花南中心 86853622	<b>二小</b> 1/5 78.6m² 46万 25平学区 66875663	<b>时代雅居</b> 2/6 70+10m² 48万 精装三期 86853640	<b>秦淮中学门口</b> 4/11 102m² 62.8万 精装三期 86853640	<b>南航多套</b> 5-5/6 188+45m² 118万 六房有套 15251848424
<b>萨家湾</b> 11/12 56m² 46万 北精装 13913914955	<b>卫岗(特价)</b> 3/6 69m² 58.8万 全明可入 86853640	<b>江宁区</b> 17/19 137m² 139万 南花南中心 86853622	<b>金宝市场旁</b> 2/6 70+10m² 48万 精装三期 86853640	<b>广汇花园</b> 4/11 102m² 62.8万 精装三期 86853640	<b>碧水湾</b> 4/7 139m² 84万 精装三期 13952090108	<b>岔路口碧水湾</b> 3-4/6 188m² 122万 精装三期 1515066735
<b>盐仓桥</b> 3/7 58m² 48万 北精装 13913914955	<b>游府新村</b> 4/7 60m² 76.5万 全明毛胚 86853620	<b>竹山路</b> 3/6 41m² 23.5万 精装地铁口 68905272	<b>五小</b> 2/5 83m² 47万 精装地段好 68905277	<b>步行街上</b> 5F 104m² 63万 精装三期 68905273	<b>香山美墅</b> 1/6 118m² 85万 精装三期 1515066735	<b>翠屏湾花园</b> 3/6 124m² 86万 精装三期 1515066735
<b>东妙峰庵</b> 2/4 60m² 49.5万 带外户口 58804789	<b>云河湾</b> 19/25 143m² 125万 住两用 13951662227	<b>东城风景</b> 12/17 35m² 24万 精装三期 13951662227	<b>五小</b> 1/6 80m² 51万 精装三期 15251848424	<b>时代雅居</b> 4/11 102m² 62.8万 精装三期 86853640	<b>武夷绿洲</b> 5/6 156m² 85万 精装三期 66871789	<b>市政天元城</b> 4/6 120m² 85.2万 精装三期 66875663
<b>归云堂</b> 1/6 75m² 62万 双南有院 86853622	<b>兴元嘉园</b> 8-9/12 144m² 129万 室南北毛胚 86853625	<b>阳光翠庭</b> 3/9 46m² 26.5万 精装三期 68905272	<b>蓝天公寓</b> 4/6 81m² 49万 精装三期 66899583	<b>时代雅居</b> 5/6 99m² 63.8万 精装三期 68905269	<b>武夷花园</b> 4/6 120m² 85.2万 精装三期 66875663	<b>和美地东园</b> 4-5/5 286m² 145万 精装三期 66871789
<b>十四所宿舍</b> 5/6 69m² 66万 南全明 13913914955	<b>王府花园</b> 7/8 148m² 188万 双南精装 86853625	<b>东城风景</b> 14/16 47m² 29.8万 精装三期 68905272	<b>康馨花园</b> 2/6 78m² 51万 精装三期 68905272	<b>万欣花园</b> 6/6 91m² 64万 精装三期 68905270	<b>天地新城</b> 3/11 133m² 67万 精装三期 1515066735	<b>21世纪现代城</b> 5/6 168m² 88万 精装三期 68905270
<b>宁工新寓</b> 4/7 76m² 72.8万 南全明 86853623	<b>下关、栖霞区</b> 3/6 69m² 58.8万 全明可入 86853640	<b>五小</b> 6/6 53m² 33万 精装三期 68905270	<b>武夷绿洲</b> 7/11 79m² 52万 精装三期 68905272	<b>明月花园</b> 5/6 103m² 64万 精装三期 1377652700	<b>21世纪现代城</b> 5/6 168m² 88万 精装三期 68905270	<b>湖滨世纪花园</b> 3/4 256+120m² 155万 精装三期 15251848424
<b>西家大塘(92)</b> 2/6 60m² 76.5万 北精装 86853640	<b>石城家园</b> 3/6 41m² 29.5万 精装三期 58804789	<b>本公司房源现严重告急三天包售现金收购</b>	<b>市房100套热线:86853640 86853635</b>	<b>天印花园</b> 2/8 134m² 90万 精装三期 68905270	<b>21世纪假日花园</b> 5/6 160m² 90万 精装三期 68905271	<b>中国城独栋</b> 1/2 300m² 400万 精装三期 1395209108
<b>钟阜路</b> 6/7 76m² 83万 精装三期 86853629	<b>金陵小区</b> 1/7 59m² 38.5万 南全明 58804789	<b>岔路口武夷新城</b> 10/16 52m² 34.8万 精装三期 68905271	<b>利民小区</b> 5/6 92.25m² 52.6万 精装三期 66875663	<b>工商联小区</b> 3/5 128m² 64.5万 精装三期 66871789	<b>岔路口枫彩园</b> 15/16 100+100m² 90万 精装三期 68905277	<b>别墅区</b> 1/2 300m² 400万 精装三期 1395209108
<b>豆菜桥</b> 4/7 66.8m² 89.2万 精装三期 86853639	<b>滨江西苑</b> 5/7 51.41m² 40万 精装三期 13776654455	<b>阳光翠庭</b> 5/8 47+47m² 35万 精装三期 13390775980	<b>亲水湾挑高</b> 3/7 53+53m² 53.5万 精装三期 13390775980	<b>万欣花园</b> 1/6 91m² 64.5万 精装三期 68905273	<b>南方花园</b> 3/6 127m² 90万 精装三期 66871789	<b>明月新寓</b> 4/6 85m² 55万 精装三期 68905277
<b>北京西路</b> 2/5 71.3m² 96万 精装三期 86853629	<b>五塘村</b> 6/7 60m² 43万 精装三期 13776654455	<b>天印大道</b> 3F 69m² 38万 精装三期 68905271	<b>天泰花园</b> 5/6 87+8m² 54万 精装三期 68905270	<b>奥斯博恩</b> 3-4 150m² 66万 精装三期 66875663	<b>恒安嘉园</b> 2/12 161m² 91万 精装三期 68905272	<b>湖熟鲁特庄</b> 1/2 375m² 78万 精装三期 66871523
<b>进香河路</b> 6/7 99.1m² 100万 北全明 86853640	<b>四所村旁</b> 4/5 61.5m² 47.9万 精装三期 58804789	<b>左邻右里</b> 10/11 50m² 38万 精装三期 68905271	<b>水月秦淮</b> 9/16 90m² 55万 精装三期 68905269	<b>瑶池巷</b> 6/4 110m² 66.8万 精装三期 1515066735	<b>天地新城</b> 1/6 158m² 92万 精装三期 1377652700	<b>湖熟鲁特庄</b> 3/6 210m² 88万 精装三期 66871523
<b>虹桥中心</b> 2/11 70.2+70.2m² 105万 精装三期 86853629	<b>义民新村</b> 6/7 60.2m² 48万 北全明 86853635	<b>天元吉第</b> 2/6 50+50m² 39万 精装三期 68905271	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>文化名园</b> 7/16 100m² 68万 精装三期 1377652700	<b>明月港湾</b> 8/11 142m² 92.8万 精装三期 66871789	<b>碧水湾别墅</b> 1-3/3 142m² 118万 精装三期 1395209108
<b>随园大厦</b> 9/28 145m² 107万 精装三期 86853629	<b>金陵新九村</b> 6/7 69m² 51万 精装三期 86853635	<b>天元吉第</b> 2/6 50+50m² 39万 精装三期 68905271	<b>天印大道</b> 4/4 98m² 56.8万 精装三期 68905272	<b>21世纪现代城</b> 1/17 95+20m² 69万 精装三期 68905273	<b>武夷花园</b> 2/6 139m² 93.5万 精装三期 66871789	<b>美国花园</b> 1/3 202m² 180万 精装三期 66871523
<b>凤凰花园城</b> 10/11 125m² 131万 精装三期 86853629	<b>和燕园</b> 4/7 64m² 52万 精装三期 86853620	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>天印大道</b> 4/4 98m² 56.8万 精装三期 68905272	<b>世纪东山</b> 9/11 123.5m² 69.8万 精装三期 66871789	<b>明月港湾</b> 8/11 142m² 92.8万 精装三期 66871789	<b>百家湖西苑</b> 3/4 267m² 196万 精装三期 66871523
<b>五台花园</b> 15/18 93m² 149万 精装三期 86853629	<b>水关桥</b> 7/8 101m² 54.8万 精装三期 86853620	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>教工新寓</b> 6/6 86+10m² 57.5万 精装三期 68905272	<b>明月新寓</b> 5/6 102m² 69.5万 精装三期 68905269	<b>雅仕居</b> 5/6 154m² 94万 精装三期 68905272	<b>竹山路门面</b> 1/2 182m² 230万 精装三期 66871789
<b>枫亚苑</b> 5/18 160m² 195万 精装三期 86853620	<b>迈皋桥</b> 5/6 75m² 59.8万 精装三期 86853620	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>明月花园</b> 6/6 98.5m² 58万 精装三期 68905272	<b>世纪东山</b> 9/11 123.5m² 69.8万 精装三期 66871789	<b>左岸名苑</b> 8/18 140m² 95万 精装三期 66871789	<b>百家湖别墅</b> 1-3/3 270m² 348万 精装三期 66875663
<b>玄武、秦淮区</b> 3/6 69m² 58.8万 全明可入 86853640	<b>热河南路</b> 4/7 81m² 65.5万 精装三期 86853635	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>明月花园</b> 6/6 98.5m² 58万 精装三期 68905272	<b>西苑新寓</b> 2/5 135.25m² 70万 精装三期 68905273	<b>靖雅居</b> 5/6 154m² 94万 精装三期 68905272	<b>复地朗香独栋</b> 1/2 345m² 495万 精装三期 1395209108
<b>中山东路</b> 5/7 48.5m² 43万 精装三期 86853629	<b>金碧花园</b> 5/7 101m² 75万 精装三期 13776654455	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>明月新寓</b> 6/6 92+45m² 58.8万 精装三期 68905272	<b>时代雅居</b> 13/16 112m² 60万 精装三期 1395209108	<b>翠屏清华园</b> 2/5 170m² 98万 精装三期 1515066735	<b>玛斯兰德</b> 1/2 365m² 600万 精装三期 66871523
<b>来凤街</b> 5/6 56m² 46.8万 精装三期 86853629	<b>建宁路</b> 3/6 90m² 77万 精装三期 1395209108	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>天琪雅居</b> 4/11 96m² 60万 精装三期 1515066735	<b>明月新寓</b> 5/6 102m² 69.5万 精装三期 68905269	<b>南园文苑</b> 3/4 165.3m² 98万 精装三期 15251848424	<b>美国独栋</b> 1/2 440m² 780万 精装三期 66871523
<b>红山路</b> 1/7 62m² 55万 精装三期 86853620	<b>美景雅苑</b> 5/6 93m² 80万 精装三期 13776654455	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>武夷新城</b> 4/6 75m² 45万 精装三期 68905270	<b>步行街多套</b> 5/6 103m² 64万 精装三期 1377652700		
<b>孝陵卫农科院</b> 3/5 70+4m² 64.8万 精装三期 66875663	<b>中浩石林湾</b> 11/11 102m² 80.5万 精装三期 58804789	<b>东城雅居</b> 1/6 97m² 56.5万 精装三期 13390775980	<b>五小</b> 4/6 75m² 45万 精装三期 68905270			