淘房周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

买房前说税费是三千 交款时变成了一万

当心税费陷阱!

“买房前中介说税费最多不超过3000元,交尾款时居然变成了1万元,这明显是欺骗!”周先生近日买二手房时遭遇税款“涨价”,中介告知的税金居然前后相差数倍。记者调查发现,南京二手房市场近期关于税费的纠纷频发,南京一著名中介公司也出现交易前后所说的税费不一致的情况。

品牌中介算不清税金?

8月初,周先生在桥北看中了一套带地下室的二手房,地下室面积为20平方米。谈到要交的税款时,中介说:“你们放心,地下室的税费一定会控制在1000元左右,实在不行3000以下足够了。”得到这样的承诺后,周先生决定买下这套房子。随后,他们签订了购房合同,并付了30万元的首付款。然而,办理过户手续时,中介突然通知他,地下室的税费要1万元。

“我要求按当时说好的税费交税,中介不同意;地下室不要了,中介也不同意;我说不买这套房子了,中介直接说,那你去走法律途径。”周先生在论坛上发帖说起经过非常气愤,认为中介欺骗了他。更让他难以接受的是,这家中介公司是南京著名连锁中介,全市有数十家店。他说:“我当时是冲着他们公司的品牌去的,发生这样的事让我很失望。”

后来,周先生在论坛上发帖讲述了自己的经历,引起了媒体的关注。经过重新核算,中介公司告诉他税费为6000多元,希望周先生在原来的基础上多承担1000元,剩余的由该公司支付。周先生表示,考虑到父母年纪大了,不想再纠缠此事,他同意了这个处理方法。

免担保费竟是个忽悠?

同样是在这家南京著名连锁中介公司,马小姐近日也遭遇了一起税费纠纷。

前不久,马小姐的房子通过该公司茶南店出售。在协商中介费时,中介承诺,可为买家减免办理贷款时的1500元担保费,在此基础上买家的中介费不能优惠了,卖方的中介费优惠了1000多元。中介说,免贷款担保费后,房主马小姐拿到贷款的时间可能要晚10多天。考虑到买家因此不用交担保费,当时她同意了这一方案。

然而,在办理贷款时,买家发现,免担保也要交600元,担保的话要1200元,与中介之前的说法根本不符。“本来想把这个承诺写个补充协议的,中介说不用了,我就相信了他们。”买家赵小姐说,之后感觉就是被骗了,却没有办法。后来经过多次协商,买卖双方又向该公司客服投诉后,该公司茶南店承担了600元费用,另外费用由买卖双方各承担了一半。虽然事情最终解决了,但是马小姐认为,尽管买卖双方在此次事件中有疏忽,但是该中介公司这种行为有损其品牌形象,这种牺牲客户的利益满足自己利益的做法不可取。

■特别提醒

税费写进合同才保险

作为专业服务机构,这家中介公司为什么对二手房买卖税费前后说法不一致呢?究竟是为了利益刻意“欺骗”,还是因为专业知识缺乏,无意间的行为呢?

一位资深业内人士指出,两种情况都存在。更值得注意的是,今年以来,二手房市场行情火爆,不少中介公司都存在盲目扩张的情况,在新店越来越多、员工越来越多的情况下,管理和培训却跟不上,中介公司人员流动大,有不少刚毕业的学生,业务知识缺乏,从而导致了二手房交易过程中税费不清,引发纠纷。这需要中介公司引起重视,加强培训,才能维护好其来之不易的品牌形象。

两位涉及税费纠纷的当事人在事后告诉记者,希望广大购房者当心二手房交易过程中的税费陷阱。他们建议大家:“正在卖房和准备买二手房的朋友,不论你通过哪个中介,买卖房子产生的所有费用都要在签订合同之前,让中介公司算得清清楚楚,并且在合同上写得明明白白。”

快报记者 文涛

读编面对面

读者陈小姐:我看中了一套精装修的二手房,房子是前年装修的,装修风格我也很喜欢,当即就决定购买,并在约定时间内将总房款给了房东。但在交接房子时,我发现房东将房中的橱柜、马桶等物件拆走了。请问他是否有权这么做?

答:首先要看你们签的合同中对于房屋中的装修部分是否有明确约定。如果约定此房内的附属设备以及室内装修已包含在房价款内,就应该将房子包括附属物全部交付给买家。如果未有明确约定,房中的附属物件也不能移走,如马桶、橱柜等。由于原房东是在房屋变更登记后才拆除屋内装修设施,已经侵犯了买房者的权利,因此要赔偿相应的损失。

读者刘先生:我在雨花台区看中了一套二手房,房主说他们已经住了五六年了,应该不存在什么大的房屋质量问题,这是否意味着我就不用验收了呢?

答:购买二手房同样需要验收,需要从硬件和软件两个方面进行查验。硬件方面多指房屋质量,在购房前最好查看龙头及下水道是否正常,特别是卫生间和厨房;其次是查看墙体、天花板是否有裂缝、水渍。阳台与房间之间墙体的裂缝尤其需要注意;再就是线路及开关的接口,有些老房子电路已经老化,必要时候需要重新整改。软件主要是指水电费、物业费是否已由前业主结清。

读者汪先生:今年2月,当时楼市还比较冷清,我就趁机买了一套二手房。由于该房屋的两证要到下半年办理,现在卖房人要求提高房价,否则不愿协助过户,我该怎么办?

答:此事要分情况处理:1、此类房屋买卖合同的纠纷属双方当事人真实意思之表示,按照《合同法》等相关法律规定,如不存在其他共有人不知情的情形,该种合同系合法有效;2、卖房人要求提高房价否则不协助过户,以此要挟买房人是于法无据的,买房人可依法回绝;3、由于卖房人不协助过户可能引发其他问题,如一房二卖或数卖、设定抵押等,因此建议你在察觉卖房人有此意图时迅速走法律途径,一旦买房人立案并采取财产保全手续后,房屋过户即无后顾之忧了。

本期主持:张玮玲
咨询热线:84783615
互动邮箱:
kb-jls@16.com

现金求购江宁套房:15312010180
你我他房产
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

好房好价(四桥出口处)
1650元/m²起价
现房出售
可办理户口
热线:57605577 83319079 13913350557

鼓楼、玄武区↓
湖南路门面 1F 108m² 590万 黄金地段 66875663
镇江路口 2/5 50.4m² 42万南北便利物管 86853633
玄武门旁 1/6 45.5m² 46.5万精装玄武湖旁环优 86853635
黑龙江路(95) 4/6 50m² 49万两室南北精装 86853633
韶山路 2/6 60.6m² 51.5万双南全明精装厅大 86853635
黑龙江路 6/7 58m² 53.6万厅大户型好全明 86853633
红山路 7F 63m² 54万南北全明环境好 13951662227
中央门南站 2/6 61m² 55万三室精装转户 86853633
傅厚岗 6/6 72.5m² 59.8万三室全明 86853629
花园路 4/7 82.5m² 65万精装全明设全管气厅大 86853629
玄武地铁旁 7/7 63.5m² 73万双南精装全明 86853633
石头城(95) 3/7 76m² 84.8万豪装全明双南厅大 86853640
凤凰花园城 2/7 65+50m² 88万精装全明双阳力小学区 86853625
新世界中心 34/44 86m² 110万办公含税 86853640
北苑之星 10/11 184m² 142万六室三厅全明新空含税 86853635
白下、建邺、秦淮区↓
中山东路 5/7 48.5m² 42.5万两室全明管气地铁口 86853629
朝天宫 6/6 56m² 48万精装双南全明 86853625
旭光里 2/5 63m² 56万南北全明有小区 86853640
水西门大街 3/7 67+18m² 59万三室简装全明 86853625
新街口 6/7 74m² 78.5万精装设施全双南 86853629
南湖连家店 1/7 62.3m² 110万租金高可入户地势好 86853629
金陵世家 2/6 114+35m² 115万装修双南全明送地下室 86853625
彩虹苑 1/7 133m² 137万三南毛坯型佳 86853625
今日家园 5F 152+126m² 157万23m²产权车库13m²储藏室 86853640
下关、栖霞区↓
新民路 4/7 47m² 43.5万装修全明天然气 86853629
幕府山庄 6/7 59.5m² 45万双南全明精装 86853635
热河南路 2/6 58m² 46万南北简装交便 86853635
义民新村(99年) 5/7 75m² 65万双南一北全明精装 86853635
江宁区↓
合家春天 4/6 41m² 23万新空毛坯 13390775980
禄口星汉城 2/6 75m² 25.5万边户两南全明 13952090108
禄口颐家春天 2/6 89.9m² 29万新空含税三房 68905278
义务商品城 4/11 55.5m² 35.6万繁华地段 66875663
禄口百利华府 2/6 103m² 36万毛坯三房多套 13952090108
竹山路(多套) 5/11 48+48m² 36万精装挑高好学区交便 68905269
百家湖旁 8/20 45m² 36万精装送家电 66871523
竹山路 3/6 54m² 37万办公装修临街 68905269
竹山路挑高 9/11 65+65m² 39.5万地段好房型好 13390775980
府后村 1/6 57+30m² 40万三房带院精装 68905269
二小区 3/4 61m² 42万简装学区三房 66899531
西苑阳光翠庭 8/8 47+47m² 42.5万精装挑高两房 13390775980
竹山路多套 10/11 67+67m² 43万挑高+价低 68905269
小户多套 2/6 62m² 44万简两房 15251848424
桃园路 1/6 70+35m² 45.9万学区送院无税 68905278
天元吉地 3/6 52+52m² 47.5万边户房型好地铁口 15951737079
岔路口武夷商城 15/16 52m² 48万单室精装修送设 66875663
金王府 6/6 123m² 52万地段好 68905272
亲水湾挑高 5/8 52m² 52万新空学区交便位置佳 68905270
康馨花园 5-6/6 82+30m² 52.5万价低学区好送阁楼 66899531
景祥家园 2/6 80m² 53万双南价低 68905269
芙蓉园 2/6 82m² 53万精装好学区交便位置佳 68905270
供电苑 5/5 82m² 53.5万精装交便学区 68905272
印湖山庄 5/11 117m² 54万毛坯三房边户看山 13952090108
金盛公寓 3/6 70m² 55万毛坯新空急售 15251848424
合家春天 3/6 87.5m² 55万新空地铁口环优 68905270
亲水湾挑高 3/7 55m² 55.8万精装地铁口挑高房 13390775980
明月新寓 6/6 81m² 56万精装含税送阁楼 13776527000
合家春天 4/6 92m² 56万新空急售三房 68905269
东山步行街 6/6 89m² 57万全框架面积大 13952090108
教工新寓 6/6 86+10m² 57万豪装三房学区环优 68905272
丝织小区 6/6 95m² 58万精装设全送 15150666735
金发公寓 6/6 89m² 58万精装含税送设 13776527000
天地新城 12跃 13 75m² 60万精装含税全明 15951737079
园中园 4/6 81m² 61.8万豪装实小学区 15150666735
莱茵东郡 5/6 82m² 62万地铁口景观 66871789
西苑阳光翠庭 2F 110m² 65万三室房型好 13951662227
万欣花园 6/6 91m² 65万精装送20m²阁楼地铁口 68905272
时代雅居 2/6 103m² 67.8万地铁口精装送储 13390775980
广兴花园 2/6 102m² 68万装修送储藏室 13951662227
翠屏湾花园 4/6 128m² 69万新毛坯三房 15251848424
明月新寓 4/6 91m² 69.5万精装送储 66871789
水月秦淮 6/16 99m² 69.5万秦淮河畔装修 13951662227
山水方舟 13/15 94m² 70万河景房环境好 15951737079
明月新寓 4/6 97m² 70万送储豪装地铁口 15951737079
西苑新寓 2/6 107m² 70.5万地铁口精装送储 13390775980
世纪东山 6跃7 155m² 73万新空跃层露台环境好 13951662227
金箔新村 3/6 130m² 73万含税精装地铁口 13776527000
新亭路182号 6/6 108m² 74万精装三房朝南位置佳 68905270
芙蓉园 5/6 123m² 74.5万三室学区房 13951662227
世纪东山 8/15 124m² 75万新空好学区交便 68905269
岔路口瀛洲湾 4/6 105.86m² 75万南北环境好 66875663
西苑新寓 2/6 137m² 76万毛坯新空急售 15251848424
世纪东山 8/15 125m² 76万三房毛坯位好 15251848424
万欣花园 2/6 119m² 76万地铁口新空 15951737079
丝织小区 3/6 135m² 76万送储25平地铁口 15150666735
明月新寓 4/6 117m² 76万新空三房位置好 66871523
芙蓉园 6/6 137m² 76.5万新装修学区送储 66871789
西苑新寓 2/6 136m² 76.5万新空四室地铁口 68905278
天鹅湖花园 3/6 117m² 77万毛坯新空急售 15251848424
江宁秦淮中学旁 2/6 119m² 78万精装阳光足三房南 13952090108
馨绿园 5/6 123m² 78万房型好生活设施齐 66871523
天地新城 6F 140m² 79万景观地铁房 68905269
湖滨世纪花园 5/6 117m² 79万精装含税环境好 13776527000
左岸名苑 9/17 141m² 93万新空景观 13951662227
山水方舟 3/11 128m² 94万新空西户全湖景 66899583
广都苑 8/10 170m² 96.5万景观位佳 15150666735
南方花园 5/12 142m² 97万毛坯新空急售 15251848424
蓝园文苑 3/4 165.3m² 98万精装四房急售 15251848424
21世纪现代城 2/6 155m² 98万地铁精装含税 15150666735
水月秦淮3期 3/18 130m² 98万豪装位佳 15150666735
水月秦淮 3/18 130m² 99万豪装景观房 15951737079
天元城 2/6 124m² 99万环优豪装 15150666735
新天泰花园 6-7 196m² 99万精装送设施露台 50m² 13951662227
恒达嘉园 13/16 150m² 105万江宁黄金地段 13951662227
金王府 6/6 161m² 108万精装地铁口送露台 68905269
翠屏湾花园 5跃6 210m² 108万露台130毛坯 66875663
翠屏清华园 5-5/6 195+80m² 109万简五房送露 66899583
广都苑 5/11 176m² 110万价低交便 68905269
宁电馨苑 1跃2 180m² 110万含税送储环境好 13776527000
水月秦淮 18跃 19 183m² 115万精装地铁口好房 13390775980
广都苑 5/11 177m² 115万精五房各付税 66899583
21世纪假日花园 5/6 155m² 116万豪装 66875663
市政天元城 1/6 143.9m² 118万精装花园送设 13952090108
莱茵东郡 3跃4 166m² 119万地铁毛坯五露台含税 13952090108
金王府 11跃 12 185m² 125万豪淮河畔景观地铁口 13951662227
金王府 5/6 203m² 127万新五房 15251848424
翠屏湾花园跃层 3跃4 231m² 135万五米开间超大阳台 13952090108
武夷绿洲 5-5/7 230+110m² 137万精五房送阁楼 66899583
市政天元城 6/6 210+60m² 140万豪五房送阁赠储 66899583
水韵别墅 1跃2 202m² 142万房型好花园90平 13776527000
碧水湾西园 1跃2 192m² 145万豪装价可谈地铁 15951737079
莱茵东郡多套 3跃4 163m² 148万送车库送储豪装地铁 15951737079
水月秦淮 17/18 185m² 150万豪装景观 66871789
武夷花园 1-2/6 180m² 150万精装送车库 15150666735
湖滨世纪花园 5-6/6 258m² 150万四房精装好学区交便 68905270
21世纪现代城 6-7/7 260m² 155万豪华装修露台 50m² 13951662227
莱茵东郡 3跃4 180m² 155万毛坯送储 66875663
奥斯博恩 1/2 243+130m² 165万独栋别墅西边户送花园 66899583
欧陆经典花园 4-5/6 300+140m² 183万毛坯五房送阁露 66899583
别墅区↓
湖熟鲁佩特庄园 1跃3 175m² 75万新空花园50平 66871523
百家湖维也纳城 3跃4 240m² 148万叠加新空环境优 13951662227
颐和美地西园 3跃5 276m² 190万精装边户位置好 66871523
美之国花园 1/3 202m² 200万新空花园大露台大 66871523
瑞景文华联排 1-3/3 276m² 320万含税豪装东边户 13952090108
帝景天成 1/4 298m² 330万双拼景观花园大 66871789
瑞景文华 1-3 270m² 350万联排边户新装修 13951662227
左岸名苑 1-3 260m² 355万秦淮河畔边户豪装 13951662227
武夷花园独栋 1-2/2 296m² 500万毛坯花园七百平 13952090108
玛斯兰德 1/2 365m² 600万靠小区中心位置房型好 66871523
美之国独栋 1/2 440m² 780万豪华装花园一亩 66871523
帝景天成 1/2 370m² 1280万半山装修花园大 66871523
帝豪花园 1-3 350m² 2100万豪装花园 900m² 66875663
本公司房源现严重告急
三天包售现金收购市区房100套
热线:86853625 86853640