

B 現代快报 8

淘房

最权威的财富地产杂志

Home

主编:顾梅 责编:张彦宁 美编:时芸 组版:唐 ■

24小时读者热线:96666
本刊与都市圈网 www.dsqq.cn 即时互动

房款没到位就过了户

这房子卖得有点心慌慌

二手房交易过程中，买卖双方最担心的基本上都是资金问题，买房人担心付了房款拿到不好的房子，卖方则担心办了过户却拿不到全款。这不，杨先生卖房就是收了首付款办了过户，但买房人的贷款迟迟下不来，拖了很久也拿不到全款，很是添堵。

»事件回放

房子已经过户，贷款却迟迟下不来

杨先生2009年10月中旬托女儿将自己的一套位于秦虹小区的房子挂在某网站上出售，挂牌价约为57万元。“这个价格真不高。”杨先生认为。10月31日，实德房产经纪人鲍女士找到杨先生，声称客户尧先生看中了这套房产，有意购买。杨先生随即将房子委托给中介公司，并择日与买房人签订了买卖协议，约定买房提供21.2万元后办理过户，第二笔房款35万元于12月20日前到位，12月25日交付最后一笔房款1万元，自己交出房屋。

拿到首付款后，考虑到协议已经很清晰，而且有中介公司见证，杨先生就于11月2日先办理了过户手续。不料，直到今天，买房人的房款依然没有到位，理由是“银行的公积金贷款还没批下来”。眼看着临近年关，自己欠别人的款也要还，杨先生十分焦急。另外，还有件事

儿让杨先生十分郁闷，“我明明谈的是净价57.2万元，但后来还是缴了几千块钱的税，买房人不肯承担。”

根据杨先生提供的信息，记者随即进行了采访，探究事件原因并尽力解决问题。

南京实德房产销售有限公司经理叶建新认为，去年挂牌时，秦虹小区的二手房价格在9500元/平方米左右，杨先生的挂牌价约为8700元/平方米，所以很快就有了买家。为了促成交易，经纪人鲍女士于过户当天就和担保公司一起帮买房人申请贷款。“由于买房人尧先生需要组合贷款，我们告知杨先生公积金贷款会稍微慢一点，他也认可了，并约定于2009年12月25日前交易完毕。另外，买卖合同上还有类似于房款逾期30天仍未到位，可向法院申请撤销交易的条款。”

由于这套房产是房改房，

房龄比较大，土地证办得比较晚，房产证上的地址与土地证的地址不一致，“看到两证时就已发现这个问题，杨先生去派出所开了证明，拿着证明到房管局办理过户。”证件办好后，银行发现新办的房产证与房子目前的地址仍有偏差，不得已只好再次更换证件，“这一耽误又是15个工作日，导致贷款延期。”叶经理也表示无奈。不过，叶经理告诉记者，南京市住房公积金管理中心已经审批，目前只等建行下款。记者数次致电买房人尧先生确认贷款事宜，但对方电话一直处于停机状态。

关于“净价”一说，中介公司也深感委屈。“杨先生表示这是他的唯一一套住房，经纪人判断符合免契税的条件。但后来交易过程中，发现并非杨先生唯一住房，所以他才交了几千块钱的税，如果此时再让买房人来承担不合情理。”

»律师说法

明确付款期限，也得考虑意外情况

对于该事件，江苏东南律师事务所律师魏伟认为，虽然双方合同中约定了交易完毕期限，但由于卖方杨先生所售房屋两证本身存在瑕疵，导致买方不能及时向银行申请贷款而延误了付款期限，根据公平原则，履行期限应相应顺延。所以买方只要在新的履行期限内支付余下的房款即可，否则会构成违约，卖方可依约定解除合同。中介公司作为双方委托的专业机构，要对房屋的两证仔细核查并及时提醒买卖双

方。因考虑不周而导致合同不能履行或者履行期限过长，中介公司应承担相应的赔偿责任。此案例中，中介公司已预留时间等待贷款申请。

在房屋买卖交易中，如买方以现金方式支付全款的，最好约定在买方付清大部分房款的当日办理过户手续。如以贷款形式支付尾款的，则要考虑到因个人因素无法获得银行贷款的风险，在合同中明确约定贷款支付的期限，这样既体现了公平，也最大限度地保障了双方权益。

»友情提醒

避免房款纠纷，中介服务至关重要

2009年底，火爆的二手房成交，因房款无法到位导致的违约频频出现。“我们中介公司会在合同上添加附加条款，比如‘无论何种原因，买方在约定日期内无法提供额定房款，将承担违约责任’，一旦买方因资金问题无法继续交易，卖房人完全可以拒绝过户，以保障自己的权益。”淘然居房产董事长崔荣丽告诉记者。

业内人士认为，服务到位的中介公司不仅会帮客户买卖房产，更重要的是承担充分的告知义务，协助客户高效交易，告知其交易过程中可能遇到的贷款问题或其他风险，并提出合理的解决方案。另外，买卖双方也要尽量了解相关政策法规，如果是老年人出售或购买房产，最好由子女或年轻亲属陪同。

快报记者 张玲玲

现金求购江宁主城区套房 你我他房产 **现金求购江宁开发区套房**
电话 15150666735 急招江宁业务员底薪 + 高提成 15951909999 **电话 13813010911**

好房好价(四桥出口处)

现房出售 1760元/m²起价 可办理户口

热线:57605577 83319079 13913350557

江宁区 ↓

商苑新村

6/62m² 67万 东方龙湖

湾对面 15951706791

颐家春天 2/7 41m² 15.5万 新空

二楼环境好 13851915795

星汉城 6/6545m² 25.5万 6米

挑高实用 13401914027

顾家春天门面 1F 40m² 26万

毛坯 13851906795

印湖山庄 6/10 40m² 28万 新空

优实用 13401914027

西苑阳光翠亭 3/13 44m² 36万 精装

21现代城 6/6 70m² 68万 精装

书香名门 5/6 96m² 88万 精装

新天泰花园 1/6 110m² 87万 地铁

口房型好 15951706791

江南青年城 3/7 48m² 36.2万 精装朝南

湖滨公寓 3/6 72m² 70万 花园景

观交便 13813010911

殷巷 7/18 53m² 37万

毛坯 13182978663

上坊镇 4/6 65m² 38万 精装

低 15951706791

顾家春天 1/6 87m² 39万 毛坯价优

东城雅居 户型佳 13401914027

同仁康桥水岸 5/11 59m² 46万

空 13705163031

伦敦城 5/18 51m² 51万 楼花

小区 13913876288

南方花园 9/11 62m² 55万 毛坯二室

合家春天多套 13182978663

东山小户多套 3/6 68m² 55万 各地段

均有 1370972155

二小学区房 5/5 71m² 57万 房改房精装

三房学区好 13814789132

丹佛小镇 9/11 67m² 58万 送全套设备

13705163031

东城雅居 6/11 62m² 59万 毛坯

5米挑高 15150662388

法院小区 2/4 70m² 59万 精装三房

全明送储 13182978663

天宝新寓 4/6 70m² 61万 金宝房

精装地段佳 18914789132

利民新村 5/5 77m² 64万 精装

急需 1370972155

天元吉第 3/4 117m² 66万 新空挑

高二室 13182978663

东新南路 2/6 80m² 66万 精装学区

送储 13182978663

冯群街99号 2/6 80m² 66万 地铁口送

储包住 13952090108

文化名园 10/18 65m² 66万

毛坯 13705163031

万欣花园 2/6 92m² 81万 毛坯地铁

房升潜大 13813010911

世纪东山 6跃 7 155m² 82万 正规跃

层送露台 13951662227

五小区 2/6 117.8m² 83万 05

豪装急售 15951662238

天地新城 1/6 93m² 84万 新空

地铁口 15951706791

时代雅居 1/6 93m² 95万 豪装送

储 16m² 13776527000

芙蓉园 3/6 116m² 93万 文靖路豪

装学区好 18914789132

时代雅居 1/5 101m² 94万

精装 13776557331

挪威森林 4/7 118.5m² 94万 简装高

档花园小区 13913876288

莱茵东郡 5/5 110m² 103万 环优

豪装送储 1515066733

水月秦淮 5/6 115m² 95万 豪装送

储 16m² 13776527000

新明月花园 2/6 114.5m² 101万 精

装送储 13851915795

时代雅居 4/6 103m² 102万 双

南精装 13739182106

天印花园 5/6 120m² 102万 景观四

层 13921461414

汤山公馆 7/5 143m² 120万 景观四

层 13952090108

龙湖文馨苑 7/5 15139m² 120万 景观四

层 13851915795

现代城(特价) 2/6 138m² 103万 新空环

好地铁口 13851915795

现代城(特价) 2/6 140m² 120万 精

装送储 136871789

翠屏国际银杏苑 6-7-7 249m² 165万

新空 13705163031

百家湖维也纳 3跃 4 264m² 175万 新

空送露台 1515066733

汤山公馆 1/3 4 220m² 175万 新

空送露台 1515066733

香山美墅 1/5 150m² 188万 新

空 136871789

现代城(特价) 2/6 156m² 120万 地铁口三

层 13739182106

竹山路门面 1-2 174m² 197万 市口

好营中 15850603923

绿野大厦 6-15 230m² 230万 含税写字楼

精装送储 13776527000

别墅区 ↓

君驰