

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合同,约定买方提供 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”。眼看着临近过年,自己欠别人的款也要还,杨先生十分焦急。另外,还有件事

几让杨先生十分郁闷,“我明谈的是净价 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,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,虽然买卖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房款即可,否则构成违约,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

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足额房款,将承担违约责任’,一旦买方因资金问题无法继续交易,卖方人可以拒绝过户,以保障自己的权益。”淘然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 张玮玲

现金求购江宁主城区套房 电话 15150666735 你其他房产 现金求购江宁开发区套房 电话 13813010911

急招江宁业务员底薪+高提成 15951909999

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

江宁别墅 高档住宅 热线:13952090108 15850603923

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