

3·15 淘房支招——

化解二手房交易三大纠纷

去年猛涨的房价和成交量使不少中介公司乐开了花,但也促使二手房交易过程中的纠纷随之增多。房主因房价猛涨而故意毁约、中介公司吃差价、因产权审核不严导致交易流产……记者接到类似的投诉不计其数。在“3·15 国际消费者权益保护日”到来之际,记者特意总结了三种常见纠纷,以供借鉴,尽量避免或减少买房人在二手房交易过程中的利益损失。

□快报记者 张玮玲

案例一 中介公司吃差价

【事件】去年10月,家住玄武区的唐先生委托中介将自己的房产以总价90万出售并签订了买卖合同。此后一个偶然的机会,唐先生得知买家的实际买价是97万元,其中7万元是中介收的好处费。唐先生认为这是中介在吃差价,要求其退还7万元的收益。

【点评】虽然目前吃差价的中介公司已有所减少,但仍不乏部分公司铤而走险。目前,中介吃差价有如下几种惯用伎俩:

- 1、做全权委托公证书,压低卖方房价,找一个假买方,找借口(如卖方产权在银行按揭,由买方帮卖方解押或中介帮卖方提前还款)让卖方感觉手续很复杂,使其做全权委托公证书到中介公司名下后,再与第三方成交,真正的买卖双方未能见面,中介公司从中获取差价几万元以上。
2、不太了解市场行情的卖方,可能会将挂牌价定得比较低,甚至比市场价低很多。或者是房源挂出后,房价出现上涨,而卖方由于种种原因并不知情。此时,有的中介往往会按照市场价格出售,并且想方设法阻止买卖双方直接沟通,要求代办过户、贷款等手续。如此一来,中间的差价自然就到了中介手中。本案中的唐先生就是这种情况。

3、房主售房时包括房内的家具、家电等,但中介公司则另把家具、电器作价卖给买方。另外,收购房屋是部分中介常用的盈利手段之一,一旦看上合适的房源,中介以自己的名义买下。过段时间中介再将房屋卖给第三方。此种方式是合法的。案例中唐先生遇到的情况,如果双方对溢价部分(即7万元)没有约定或约定不明,则该溢价部分应当归卖方。但如果事先约定溢价归中介所有,则根据意思自治的原则,溢价部分应当归中介。

案例二 产权审查不到位

【事件】去年7月,刘小姐在中介的介绍下和房主杨先生签了合同,但没多久,同小区的房价就涨了十来万。杨先生对刘小姐说他不是唯一的产权人,另一位产权人不同意出售房屋,所以合同无效,愿双倍返还刘小姐已付的定金。刘小姐觉得房价涨了这么多,即使双倍返还定金也弥补不了她的损失,中介对此承担责任,毕竟中介没有严格审查产权人情况。

【点评】如果中介公司在提供服务过程中确实存在过错,比如没有要求李女士到场签字,也没有审核李女士授权杨先生签字的授权委托书,那么中介应当因为未尽到审查义务而承担赔偿责任。法律规定,共有财产出售要得到所有共有人的同意,否则合同无效。合同无效后,有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失;双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。淘然居房产董事长崔荣丽提醒,在共有人一方不在场的情况下,买主可要求卖房人写出面承诺,保证共有人同意卖房。

案例三 意向金有去无回

【事件】今年1月,章女士在中介的介绍下看了城北一处房屋,对房源非常满意。中介对她说这套房子非常抢手,得赶紧付意向金,意向金不是定金,不想买了还可以退。章女士就付了2万元的意向金并签了居间合同。后来又不想买了,她想拿回意向金,但中介却告诉她房主已经收了意向金,意向金变成定金了,不能退。

【点评】“意向金转定金”是指居间合同中约定由买方先付一部分钱款作为意向金交给中介,如果卖方同意居间合同中的条件(包括总价及付款方式),中介就将意向金转交给卖方,意向金就转为定金,此时如果买方反悔不买则不能要求返还,如果卖方反悔不卖则要双倍返还。买方付钱的时候确实是意向金,但如果卖方同意卖,那就变成定金了。南京喜缘房地产经纪刘女士提醒买房人,一定要看清居间合同条款,不能轻易付意向金。

企业看台 港厦成立贷款运营中心

去年年底至今,南京各大银行均出现贷款难、放贷慢的趋势,但在港厦成交的客户却不用担心,基本上都能正常履行合同约定的房款交付时间,安全地拿到房款并交付房屋。南京港厦房地产销售有限公司贷款运营中心急客户之所急,用强大资金实力为买卖双方提供房款收受保障,最大限度地减少买卖纠纷。运营中心经理魏斌介绍说:“只要买卖双方达成交易意向,签订买卖合同,港厦即可以为卖方垫付银行贷款,为买方垫付首付款,切实为买卖双方解决资金困难。”港厦权证部以及贷款运营中心用其周到与全面的服务为客户着想,快速解决权证过户过程中所碰到的一系列问题,做到让客户省心、放心、安心。港厦房地产公司为买卖双方、客户与银行之间搭建了多元化、网络化服务平台,由专业人员为顾客提供包括送件、出件、贷款、垫资、抵押、注销和提前还款等服务。港厦房地产执行董事兼总经理范敏说:“今年,港厦将组织60%以上新进优秀员工参加培训,所有管理人员也将有机会进入名牌大学深造。” (张玮玲)

招聘业务员 40名 高底薪 + 高提成 13611578769 金杰房产 公司地址:锁金村、月苑、模范马路、莫愁东路、小市新村

玄武区 后宰门佛心桥 6F 62m² 75万 双南全明精装 68856119 锁金村6号 2/5F 64m² 75万 双南一北 85422849 锁金村 6F 65m² 74.5万 南北精装全明 68856119 锁金一村 1F 52m² 70万 双南 30m² 85402885 锁金村80号 5F 45m² 49.7万 南北精装 68856119 锁金三村 6F 59m² 69万 双南全明 68856119 岗子村63# 1F 56m² 63.8万 有院 85403915 板仓街 2F 68m² 79.8万 双南全明 68856168 板仓街49号 7F 81.1m² 77.95万 房观紫金全景 68856233 板仓街49号 1F 55m² 67万 南北加院20m² 66031209 紫鑫城 7F 75m² 80万 精装(多套) 85403915 钟麓花园 6/7F 78m² 120万 小区最佳位置 68856168 钟麓花园 1F 87m² 147万 精装 85402885 阳光聚宝山庄(多套) 5/11F 98m² 122万 07年简装 68856066 曹后村 1/7F 47m² 42万 南北简装 66031219 曹后村(邮局) 2/6F 66.75m² 62万 简装 86688442 曹后村(邮局) 3/6F 56m² 54.8万 精装 86688442 珠江路 1F 93m² 155万 南北一北精装 68856119 珠江路红旗新村 5/7F 51m² 80万 南北精装成小学 68856119 北门桥小区 3/2F 69.6m² 83.5万 精装 66031209 后宰门清溪村 1/6F 32m² 37.2万 简装 66031219 后宰门佛心桥 4F 50m² 56.8万 精装 85402885 樱驼山庄 1/7F 97m² 113万 精装 68809115 花园路22号 3/6F 63m² 66万 南北带户不临街 66921136 红山韵致居 8/9F 120m² 173万 三室两厅豪装 85351806 鼓楼区 中央路(多套) 7F 57m² 67.8万 精装拎包入住 68856168 三牌楼 4/6F 61m² 78万 三小十中南北精装 66031219 东柏果园 4/6F 51m² 55万 南北精装 66031219 佳盛花园 1/12F 85m² 124.8万 简装地地势佳 86780116 宁海路 3/7F 65m² 97.5万 南北全明精装 29中 86780116 白云园 2/7F 88m² 118万 双南精装 86780877 宝地园 3/7F 56m² 69万 南北简装 86780877 归云堂 3/7F 61m² 69.8万 南北简装 1301695656 宁工新寓 6/7F 54m² 66万 南北精装 86780877 聚萍村 1/6F 61m² 77万 双南院 30m² 86780877 来凤小区 7/7F 75m² 85万 双南简装 86780116 建业区 湖西街 2/7F 80m² 101万 双南精装 86817996 莫愁东路 5/7F 74m² 96万 南北简装 86817996 涌泉里 1/6F 59m² 78万 精装 16m² 86780116 茶花里 5/7F 62m² 65万 南北简装 86780877 下关区 东井村3号 4F 72m² 60万 精装 85402885 宝塔桥东街 4/6F 69.27m² 63万 09年精装拎包入住 86688442 安怀村 1/6F 72m² 66万 02房 双南毛毯 86688442 五塘新村 4/6F 47m² 44万 新婚精装拎包入住 86688442 汽轮四村 6/7F 48m² 42.5万 精装拎包入住 86688442 千家巷江楼对面 3/4F 42m² 38.5万 精装送部分设施 86688442 五塘村车站旁 1/7F 53.5m² 48.5万 小区全明 97房 85351806 旭日景城 6-7/7F 165m² 203万 豪装电梯双露台 68809115 五塘新村 4/6F 44.66m² 36.5万 南北户型佳 85351806 五塘新村 6/6F 53m² 44.5万 双南全明精装 85351806 安怀村 5/7F 56m² 53.2万 南北精装 13913046848 建宁路(04) 7/11F 86m² 69.8万 商住三室精装 68809115 栖霞区 幕府山庄 5/7F 80m² 76万 三南精装 85422849 迈皋桥 5/7F 93m² 78.8万 精装 85422849 迈皋桥老街 2/7F 92.05m² 98万 新空三房二厅 68856233 尧建新村 4/4F 65m² 40万 房改房带外地户口 68856066 沁兰雅筑 1-2/2F 264m² 595万 新空独栋别墅 6房 68856066 金陵家天下 1-3/3F 320m² 1000万 豪装7房独栋别墅 68856066 天泓山庄(多套) 4-5/5F 167m² 360万 05年新空四房送车位 68856066 栖霞(多套) 2-3/4F 147m² 230万 新空叠加别墅 68856066 阳光雅居 11/18F 111.25m² 115万 07年精装 68856233 长营村20号 6F 57m² 52万 精装 85402885 迈皋桥广场旁 2/6F 92.3m² 87.8万 精装房型好 86688442 阳光雅居 11/18F 111.5m² 115万 三室两厅婚装 66921136 方圆绿茵 4/6F 86m² 110万 南北精装 66921136 枫桥雅筑 5/6F 85m² 110万 南北全明豪装 66921136 田园美居 4/7F 141m² 145万 双南精装 66921136 北苑之星 10/12F 141.5m² 172万 双南一北价优 66921136 迈铁口 6/7F 76m² 64.5万 双南三室全明 68809115 中电颐和家园 5/11F 98.15m² 135万 豪装三室有车库 85351806 浅草明苑 7/11F 123m² 150万 三室两卫毛坯 13805176955 燕路小区 3/6F 92m² 88万 双南一北精装 13805176955 胜利村04房 2/7F 93.5m² 79.8万 双南全明婚装 13805176955 迈铁口 5/7F 93m² 78.5万 精装两室一厅 13645176254 晓庄小区 6/7F 74m² 66.8万 双南全明 13805176955 万丰苑 6/7F 88m² 44.8万 南北精装全明 13913046848 方圆兰庭 3/6F 106m² 140万 三室两厅豪装 13913046848

现金收购市区套房50套 三天包售 86780877