

# 房龄猛长5岁导致贷款难

## 查档案是识破房改房真实年纪的最佳手段

好不容易看上一套二手房,付了首付款,过了户,却发现因房龄突然“长大”5岁而导致贷款下不来,买卖双方眼看着交易僵持但又难以让步……在房改房买卖中,由房龄引发的类似纠纷经常出现。高淳的芮先生最近正遭遇同样的尴尬。

□快报记者 周映余 漫画 沈明

### »案例回放

## 过了户的房子“长”了5岁

今年6月底,芮先生通过高淳一家中介购买了当地泰安路一套50多平方米的房改房,总价23万元。芮先生回忆道,签合同同时中介在合同上写的房龄是上世纪90年代,房东也没有提出异议,合同中还约定一部分房款需要贷款,如果贷不到款中介将承担相关责任,如果交易双方任意一方违约,将支付对方总房价10%的违约金、中介费以及过户所需税费。“虽然看到房产证上没有发证日期有点担心,但中介信誓旦旦地说可以办到贷款,也就放了心。”随后,芮先生支付了房东9万元首付款,并办理了过户手续。

不能办,因为房子年龄比合同中写的老了5岁。“我一听这话就蒙了,剩下的14万元不可能一下子筹到,首付款已经是到处借的了。”

随后,芮先生与房东进行交涉,房东摆出坚决不退房也不降价的姿态。而中介方提出的与房东各出一部分钱再争取办理贷款的主意也被房东否决。交涉多次后,中介方开始采取不理不睬的消极态度:“这个贷款我们也没办法帮你办到,你通过法律途径解决好了,到时候法院判定该负什么责任我们都认了。”

“目前真的是进退两难,我个人还比较喜欢这套房子,但是贷款难办,还有什么方法可以解决这个问题吗?”无奈之下,芮先生向记者打来电话。

7月中旬,眼看交房的日子来临,银行却通知芮先生贷款



### »律师支招

## 最好协商无果后再诉诸法律

据了解,房改房的土地一般是划拨性质,因此房改房的产权证上没有具体房龄,这种情况在全国都很普遍。江苏金恩律师事务所周巍律师认为,交易过程中,卖家应该将房屋年限等相关情况如实告诉芮先生,中介有责任查清房龄等相关情况,提供给买家参考。此交易中,中介和房东的义务都没有尽到。卖家属于故意隐瞒房屋真实信息的行为,违背了

民法规定的“诚实信用”的基本原则。此外,中介如果知道实情并与卖家串通,也要承担连带责任。

周律师分析,芮先生这类情况比较常见,处理起来也很棘手。如果芮先生想要这套房子的话,首先还是要继续跟房东与中介方交涉,分析利弊。如果诉诸法律,必然要耽误双方的时间和精力,房东还要支付违约金和交易过程中的税费、中介费和芮先生主张的误工损失

等。心平气和地与中介、房东协商,看是否有降价余地,然后再想办法支付剩余房款。

如果这个办法行不通,芮先生最好还是通过法律途径主张解除合同。周律师认为,双方签订的合同对芮先生非常有利,房东和中介没有告知房屋真实房龄,导致贷款无法办理,合同不能继续履行。对方应该承担相应的违约责任,支付芮先生合同约定的违约金等。

### »业内提醒

## 买房改房需多方探明实际房龄

房改房,又称为“已购公房”、“上市公房”,是职工将单位以福利分房形式分配的房产以有关部门指定的价格将产权买断为个人所有的房产类型。

记者从中广置业、利众房产、我爱我家、满堂红等10余家二手房中介公司了解到,从7月1日到7月22日,南京各个区域在这些中介挂牌出让的房改房多达1300多

套,日均60套房改房挂牌出让,其中鼓楼区的房改房最多。

业内人士王先生介绍,一般情况下,由于房改房的房产证上没有发证日期,遇到房屋外立面翻新和内部装修较新时,一般很难判断房屋的真实房龄。这时,购房者就要多留个心眼,在一家中介看中一套房源之后,多跑几家中介确认该房源的房龄,或者向该小区其他居民

打听房屋的建成年代。如果还是不能得到确切答案,可以让卖家带上产权证、土地证一同到房产中心档案馆查询,宁愿自己垫付查询费和交通费,如果卖家诚心要交易应该会同意的请求,等确认好房龄后才能签订购房合同,切不可草率签订购房合同和支付首付款,一旦房龄超过银行放贷的标准,贷款被卡将会带来诸多麻烦。

# 名基房产 3天包售 84730611

<b>鼓楼地铁口</b> 6/7 70m² 精装修 未住机关宿舍 中央小学 105万 66670133	<b>紫竹林</b> 2/7 87m² 双南精装修 环好 145万 66670125	<b>紫竹林</b> 2/7 87m² 双南精装修 环好 145万 66670125	<b>怡景花园</b> 12/26 120m² 拉小29中 206万 13951955490	<b>拉拉萨路</b> 2/7 82m² 拉小29中 189万 13951955490	<b>康怡花园</b> 3/7 98m² 精装双南 136万 13951955490	<b>观音里</b> 1/7 59.9m² 精装双南 120万 13951955490	<b>白下区</b> 中华路连家店 1/7 62+20m² 地铁口 95万 66670137	<b>八宝前街</b> 2/6 53+5m² 双南 62万 84710630	<b>白下路</b> 6/7 70m² 精装 92万 66670137	<b>梅花山庄</b> 1/7 94.08m² 07年 158万 84702132	<b>曹都巷</b> 4/7 75m² 双南 67万 66670137	<b>朝天宫</b> 2/7 67m² 精装 79.5万 84710632	<b>朝天宫西街</b> 2/9 80m² 精装 105万 66670120	<b>城开家园</b> 15/16 135m² 三南 245万 66670130	<b>大地豪庭</b> 4/11 141m² 三南 411万 66670130	<b>大香炉</b> 2/6 56m² 双南 74.5万 84710632	<b>电视台旁</b> 3/6 53m² 双南 61.9万 84710631	<b>富丽山庄</b> 4/7 184m² 三南 210万 84702133	<b>光华门</b> 4/6 58m² 双南 67万 66670130	<b>洪武大厦</b> 1/25 136m² 三南 195万 66670137	<b>洪武高层</b> 10/28 69m² 三南 104万 84710632	<b>火瓦巷</b> 7/7 125m² 外 160万 66670120	<b>解放南路</b> 6/1 49m² 精装 84.7万 84710631	<b>金鼎湾国际</b> 4/11 138m² 三南 470万 84702133	<b>金陵王府</b> 9F 50m² 精装 104万 66670133	<b>锦丽丽舍</b> 18/21 49+4m² 挑高 83万 84702132	<b>凯悦天琴</b> 4/17 126m² 三南 234万 84710631	<b>凯悦天琴</b> 13/16 136m² 30万 245万 66670130	<b>瑞鑫兰庭</b> 7/19 56.1+56.1m² 5.1米 122万 66670123	<b>三条巷</b> 5/6 61m² 东边 80万 84702132	<b>三条巷</b> 5/7 81m² 双南 108万 66670130	<b>四条巷</b> 25/24 48+48m² 100万 84702132	<b>天空之都</b> 2/6 62m² 双南 80万 84702132	<b>王府大街</b> 2/19 111m² 精装 245万 66670133	<b>翔通公寓</b> 4/7 75.4m² 办公 47万 84702132	<b>象房村小区</b> 3/6 56m² 精装 72万 84710631	<b>鑫园森林海</b> 11/21 127m² 精装 150万 84702132	<b>致和新城</b> 5/7 64m² 双南 92万 66670130	<b>中山东路</b> 2/6 38m² 精装 56.5万 66670133	<b>建邺区</b> 汉中门金奥新寓 6/6 75.5m² 精装 105万 84711752	<b>安如村</b> 3/7 62.1m² 精装 89万 84711752	<b>滨江奥城三期</b> 1/18 175m² 三南 82万 66670125	<b>虹苑新寓</b> 7F 82m² 精装 72万 66670125	<b>嘉业阳光城</b> 5/11 143m² 精装 280万 84711752	<b>利民东村</b> 3/6 61m² 双南 79万 84702132	<b>今日家园</b> 4/6 113m² 双南 168万 66670120	<b>润花园</b> 7/18 45+45m² 5.2米 92万 84702132	<b>万科金色家园</b> 4/20 150m² 精装 300万 84711752	<b>茶亭村</b> 1/7 57.5m² 精装 35m² 78万 84702132	<b>云锦美地</b> 8/11 111m² 毛坯 210万 84711752	<b>云锦美地</b> 2/6 93.5m² 精装 190万 84711752	<b>中泰国际</b> 6/28 138m² 毛坯 170万 84711752	<b>金虹花园</b> 13/16 206m² 品牌 270万 13951955490	<b>玄武区</b> 鼓楼厚载巷 6/7 70m² 精装 105万 66670133	<b>半山花园</b> 1/7 105m² 精装 245万 66670133	<b>北京东路兰园</b> 6/6 70m² 三南 169万 84710632	<b>北门桥</b> 6/7 61m² 南北 85万 66670123	<b>后宰门</b> 1/7 54m² 院 45m² 精装 85万 66670133	<b>地铁大厦旁</b> 1/5 64m² 双南 40m² 98万 84702133	<b>湖景花园</b> 6/18 156m² 精装 150万 66670134	<b>花园路别墅</b> 1-3/3 210m² 紫金山 420万 66670134	<b>锁金三村</b> 3/7 60.5m² 精装 71万 84710631	<b>未来城</b> 9/9 60m² 正南 115万 66670134	<b>樱花苑</b> 5/7 146m² 精装 219万 66670137	<b>御湖国际</b> 6/32 75m² 精装 150万 84710631	<b>月苑二村</b> 6/7 64.5m² 精装 71万 84710631	<b>聚宝山庄</b> 11/12 142m² 南北 165万 89620511	<b>月苑小区</b> 1/7 70+10m² 精装 89万 89620570	<b>秦淮区</b> 枫丹白露 3/18 159m² 三期 250万 66670130	<b>宏图上花园</b> 2/9 115m² 精装 235万 66670133	<b>康定里</b> 7F 56.5m² 精装 65万 66670133	<b>白鹭东苑</b> 5/7 92m² 精装 118万 66670133	<b>秦虹康居里</b> 1/7 65m² 精装 90.5万 84702132	<b>丽景华庭</b> 5/11 103m² 精装 145万 84702132	<b>木匠营</b> 5/7 50m² 南北 75.8万 66670130	<b>九龙雅苑</b> 4/7 80m² 精装 200万 66670137	<b>武定新村</b> 6/6 7171m² 04年 208万 66670137	<b>雅居乐花园</b> 4/11 53m² 精装 84.8万 66670123	<b>雨花区</b> 1F 38m² 市口 55万 13776602300	<b>翠岛花城</b> 16/16 173m² 精装 276万 84710631	<b>花雨南庭</b> 1/7 38+38m² 挑高 5万 84710631	<b>景明家园</b> 5/7 55m² 精装 41万 66670125	<b>龙福花园</b> 4/7 78m² 精装 16万 84711752	<b>仁恒翠竹园</b> 3/9 152m² 三南 30万 84702133	<b>安德门地铁口</b> 8/8 107m² 08年 130万 13776602300	<b>下关/栖霞</b> 求购栖霞小产权房 18951626787	<b>仙林专版</b> 求购仙林套房 18951626787	<b>燕归园</b> 1/7 62.2m² 南北 66万 66670120	<b>山水风华</b> 3/6 98m² 精装 68万 89620512	<b>东方天郡</b> 5/6 93m² 精装 72万 89620509	<b>康桥圣菲</b> 6/7 127m² 精装 92.8万 89620511	<b>香樟园</b> 6-7/7 98+98m² 精装 92万 89620570	<b>仙林南大公寓</b> 5/6 137m² 南北 412万 89620512	<b>香樟园</b> 2/6 98m² 精装 52万 89620511	<b>金山花苑</b> 2/6 81m² 精装 52万 89620509	<b>金山花苑特价</b> 7/7 121m² 环优 52万 89620570	<b>诚品城</b> 3/5 93m² 南北 87万 89620509	<b>万鑫世纪苑</b> 1-3/3 185m² 精装 150万 89620512	<b>兴都花园</b> 6-7/7 91+91m² 五室 78万 89620570	<b>仙林诚品城</b> 4/6 67m² 精装 55万 89620509	<b>栖霞</b> 6-7/7 67+67m² 精装 62万 89620511	<b>仙林专版</b> 3/6 83m² 双南 55万 89620509	<b>仙林专版</b> 5/6 93m² 南北 59.5万 89620512	<b>依云溪谷别墅</b> 261m² 送花园 390万 13776602300	<b>江宁</b> 东郊小镇 4/7 48+48m² 挑高 66万 66670120	<b>汇景新苑</b> 3/6 104m² 三室 104万 66670125	<b>华汇康城</b> 11-12/12 126m² 精装 99万 89620509	<b>麒麟山庄</b> 11-12/12 179+40m² 135万 84710630	<b>瑞景文华别墅</b> 1-3/3 186+50m² 精装 280万 84702133	<b>亚东城</b> 2/11 79m² 精装 106万 89620511	<b>东井村</b> 1/6 58.5m² 精装 61万 66670125	<b>金陵五村</b> 2/9 133m² 三南 199万 84702133	<b>江雁依山郡</b> 3/6 68m² 双南 68万 66670120	<b>亚东城</b> 5/18 131m² 南北 160万 89620511	<b>金陵五村</b> 10/11 132m² 南北 165万 89620512	<b>江雁依山郡</b> 11/22 137m² 精装 170万 89620570
---	--	--	--	---	--	---	---	--	---	---	---	---	--	--	---	---	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	---	---	---	---	--	--	--	---	--	---	---	--	--	---	---	--	---	--	--	--	---	---	--	---	---	---	---	---	--	---	---	---	--	---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	---	--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---	--------------------------------------	---	--	--	---	--	--	---	--	---	---	---	---	---	---	--	--	--	---	--	--	---	---	---	---	--	---	--	--	---