

产权已过户给买家,可房贷迟迟不下款

“一房二主”纠纷频发

二手房贷款难让买卖双方逐渐陷入僵局,一方面,买方因为缺少资金是收不了房,另一方面,卖方拿不到房款心里急得慌。于是,原房主拿不到全款而拒绝交房,买方即使将房产过户到名下也无法收房,“一房两主”的怪象开始出现。

案例 下款慢难坏了买卖双方

这几天,“新南京人”陶先生深感庆幸,因为经过近5个月的等待,他申请的房贷终于下款了。原来,陶先生和女友打算明年元旦结婚,于是春节后在城北买了套二手房,三四月份刚过户,令他们意外的是,即使购买的这套房子是2007年的,也需要等这么久才下款,“真是急啊,听说有的银行干脆不给贷了,很担心交易不了而耽误婚期。”

买房人急,房主更急。帮陶先生买房的经纪人透露,房主真是急坏了,一是急着用钱买别的房子,二是房子都过户了,自己承担的风险更大。

“二手房贷款难人所共知,但不能无限期推后的刚性需求

仍在释放,只不过在‘等贷’过程中,买卖双方难免焦虑:买方迟迟不能入住,卖方迟迟拿不到全款。”好邻居房产总经理徐健说,随着银行对二手房贷的收紧,近来出现的类似事件越来越多,尤其是办完过户后,从法律意义上说,房子已是买房人的,但由于合同尚未完全履行,原房主依然有权不交房,于是就出现这种“一房二主”的尴尬情况。

记者采访了数家中介发现,由于“等贷”时间过长,各家中介遇到“一房两主”的案例不少,“我们只能尽量对房屋情况和买主信用资质把握得更准确些,以确保顺利通过审核。”陶然居房产董事长崔荣丽说。



漫画 俞晓翔

对策 三招规避纠纷再发生

如何避免“一房二主”带来的纠纷?南京不少中介早有招数。记者采访多位资深经纪人了解到,他们一般通过三种方式来避免此类纠纷出现,比如提前到担保公司或银行审核贷款资质再决定是否交易、签订合同时以“银行下款日”为交房日、此外就是促成买房人一次性付款或者到贷款宽松的银行办理房贷。

“一般来说,我们都会对房源进行详细确认,然后再拿相关资料去提前审核,在银行通过审核之后再进行交易,只要通过审核,下款是迟早的事,房主起码能吃得安心,不再担心‘房财两空’。”徐健对记者透露说。

“以前基本上都写有明确的交房日期和违约金事宜,但现在情况生变,考虑到买卖双

方的利益平衡,就将具体的某月某日交房改为‘银行下款日交房’;违约金方面,以前都会明确说‘多少天后未缴清房款,买家需支付千分之三到千分之五的违约金’,但如今由于下款日难以确定,如果再有这一条,将对买家十分不利。”

最后,能彻底解决问题的方法莫过于一次性付款买房,中广置业市场部经理金鑫透露,“二手房贷款难已促使越来越多的买房人选择一次性付款,从中广统计的数据来看,近期的置业者尤其是改善性置业者,有高达四成都选择一次性付款买房,且还有增加的趋势。”另外,金鑫也建议,买房人最好多去贷款政策相对宽松的银行咨询并办理房贷,比如说邮政储蓄等,以便于尽快成交。 快报记者 张玮玲

讨论 “等贷”期间产权归谁

面对特殊市场背景下出现的这种“一房二主”的现象,不禁有人要问:办理过户但因房款未清而未交付的房子究竟属于谁?对此,中介公司和律师有不同的看法,崔荣丽认为,已过户但尚未出件以前,应该还属于原房主的,出件后,从法律意义上讲属于买房人,但房子未正式交房,合同尚未履行完成,因此,房子应该还是原房东的。

江苏道多律师事务所主任律师耿晓蓉却认为,在二手房买卖过程中,房屋产权已变更给买

方,而买方尚未全额支付购房款的情况下,根据《物权法》及《民法》的相关规定,房屋产权已归买方。买方尚未支付全款,只是买方对卖方负有债务而已。

那么,如果在此过程当中出现房屋质量问题,又该谁来承担损失呢?耿晓蓉认为,因为房屋产权已归买方,因此,除房屋质量问题是由于卖方没有交付符合房屋买卖合同约定品质的房屋,或房屋尚为卖方控制之情形外,房屋出现毁损、灭失等风险应由买方承担。

最新行情

8月二手房成交量再创新低

南京网上房地产数据显示,8月1日到24日南京二手房仅成交1871套(8月21日、8月23日数据未公布),本月剩余时间不足一周,成交量却比7月份少了一千多套,业内预计8月整月的成交量将不足2800套,将比6月的2921套和7月的2878套的成交量都低,8月二手房成交量可能再创年内新低。

今年7月,南京二手房仅成交2878套,日均成交92.83套,是今年除春节期间2月份外成交量最低的一个月。然而,8月二手房的成交量还在减少,8月1~20日仅成交1625套,日均成交仅81.25套,22日成交164套,24日成交82套,依然在低位徘徊。

区域方面,截至8月24日,江宁区成交301套居第一位,浦口

区240套居第二,鼓楼区成交226套居第三。中广置业市场部分分析,目前婚房需求旺盛,以结婚购房为目的的二手房成交占比达31.5%,购买一套合适的二手房结婚已被更多年轻人认可,二手房以其完善的配套、较高的性价比受到偏爱。另外,随着二手房业主议价空间的显现,使得江宁、浦口的二手房成交坚挺。

另外,目前处于快开学的阶段,学区房交易活跃,因此学区房较为集中的鼓楼区及玄武区的成交量都较高。南京链家市场部经理舒莉莉认为,截至目前,二手房成交量已连续三个月低于3000套,宏观调控政策持续影响着楼市,市场观望情绪更加浓厚,成交量已经逼近谷底。

快报记者 文涛 实习生 管鹏飞



南师附小系列

景观学区房 成贤街小区

名校简介:南京师范大学附属小学原名“三江师范学堂附属小学”,1902年由当时的两江总督张之洞创办。1984年改用现名——南京师范大学附属小学。学校绿树成荫,环境幽雅,教学大楼宽敞明亮,教育设施日趋完善。师资力量雄厚,拥有5位特级教师,6位中学高级教师,49位小学高级教师,青年骨干教师不断涌现,在省内外崭露头角。

小区档案:成贤街小区是市委机关房改房,是学区房中少有的电梯高层。小区由成贤街115和117号两栋33层的高层房源和一栋多层房源组成,主要是1998年的房子,房屋年代较新,以80~100平方米的两室和三室为主,有少量60平方米的小两室,目前报价在2.2万元~2.3万元/平方米。高层房源中,东面25层以上的属于景观房,能看到玄武湖湖景,小区有物业管理,楼下就是苏果超市、南京银行等,生活交通便利。

房源精选:

- 一、40m²,99万元,5楼,朝南单室,精装修年代新;
二、80m²,180万元,东北向两室,精装修景观房,年代新。

学区房热线:83712820
南京学区房档案 20

你问我答

读者卓先生问:我在南京贷款购买了一套新房,现在要去其他城市发展,想把那套房子卖掉,请问,如果房屋买卖合同解除后,贷款合同自动解除吗?

《淘房》:购房者与银行之间的借贷关系是独立于房屋买卖合同之外的,所以,解除购房的合同并不同时解除贷款合同。

根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第25条第2款规定,商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后,商品房担保贷款合同也被解除的,出卖人应当将接受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。也就是说,购房者虽然不买房了,但因为其与银行间的债权债务关系仍然存在,这笔借款是一定要还的。

快报记者 殷伟

咨询热线:84783628 58598186

Real estate advertisement grid with columns for various districts like Jiangning, Xuanwu, and others, listing properties with prices and features.