

超低价房虽诱人,可能隐含交易风险

二手房资金托管有待普及

临近年底,不少面临资金压力的企业拿房产抵押,或者干脆卖出房产换取资金。业内提醒,虽然购房者此时好淘低价房,但其中涉及的风险也要注意规避,要仔细审核两证,安全交接房款、及时过户等。

案例 抵押房超低价出手骗首付

王先生将一套已抵押给高利贷公司的房子以265万元的低价委托给经纪公司,经纪人小赵负责对外出售。由于房子被抵押后,房产证原件已不在,为取得信任,王先生以公司老总的身份出示了房产证复印件以证明自己“实力雄厚”,于是小赵没有审核房屋情况,积极卖房。不久,许小姐表现出购买意向,当场与王先生签了合同并支付205万元的首付款。意外的是,许小姐办完贷款手续后,王先生突然离世,首付款也不知去向,房子无法过户。

王先生将一套已抵押给高利贷公司的房子以265万元的低价委托给经纪公司,经纪人小赵负责对外出售。由于房子被抵押后,房产证原件已不在,为取得信任,王先生以公司老总的身份出示了房产证复印件以证明自己“实力雄厚”,于是小赵没有审核房屋情况,积极卖房。不久,许小姐表现出购买意向,当场与王先生签了合同并支付205万元的首付款。意外的是,许小姐办完贷款手续后,王先生突然离世,首付款也不知去向,房子无法过户。

解析 抵押行为是否有效是关键

江苏圣典律师事务所杨龙辉律师认为,首先要分析王先生将房屋抵押给高利贷公司的行为是否有效。如果已经办理抵押登记,则房屋抵押行为生效,高利贷公司对房屋有优先受偿权。许小姐可选择代王先生还款获得房屋;或者向王先生主张损失,如果用

该房屋偿还完高利贷公司的本金和合法利息后仍有余款,则可弥补部分损失。如果王先生仅仅是将房产证交给高利贷公司,没有办抵押登记,则抵押行为不生效,许小姐可主张继续履行合同。中介存有过的,若许小姐有损失,可要求中介承担部分责任。

思考 资金托管可避险却难推广

由于二手房交易涉及大额资金,买卖双方从达成意向、签订合同到办完过户手续、完成房产交割之间有一个时间差,尤其是在当前房屋贷款申请周期拉长、交易双方互不熟悉的条件下,这样的交易存有很大的安全隐患。为此,南京链家市场部经理舒莉莉提醒,中介方在购房者签合同前应检查买卖双方出示的证件、保证手续齐全,大金额首付应启用资金托管,对于被抵押的房屋则需共同解押后交易。该事件中,由于中介对业主的资质确认不力,对客户造成的损失需要承担部分责任。

申请,买卖双方签订《房屋买卖合同》后即可与房地产管理局签订《交易资金托管协议》,再由买方到房地产管理局刷银联卡存入购房款项,当买方取得《房屋所有权证》后,卖方持《存量房交易资金托管协议》和本人身份证、银行卡向房管局申请领取房款,整个交易流程从根本上打消了买卖双方关于房款支付的顾虑。

南京的资金托管业务并非强制执行。“在实际操作中,买卖双方进行资金托管的不多,主要是资金托管后,房主拿到房款的时间会拉长。因此多数房主,尤其是急用钱的房主不太同意。但还是提醒房主注重规避资金风险,选择可靠的中介卖房,在款项交接方面把握细节。此举对买房人很重要,能有效保障资金安全。”淘然居房产董事长崔荣丽告诉记者。 快报记者 张玮玲



芳草园小学系列

蓝天园:便利宜居社区

名校简介:南京市芳草园小学(原琅琊路小学分校),于1999年9月正式开办。教师队伍以中青年为主,大专以上学历者达97%。承袭琅小“愉快教育”的办学特色,校风严谨,目前已跻身一流名牌小学之列。每年毕业班约40%的学生进入一流名校的初中部重点班。

小区档案:此房为公安局、检察院等单位的房改房;29中等名校近在咫尺,周边有金润发、华润苏果、秦淮河等。1998年交付,共有20幢房子组成,户型为66-90平方米。有11路、18路、65路、56路、66路、73路等公交。

房源精选:一、65㎡,138万元,2室2厅,楼层6/6,单价2.1万,采光好;二、57.3㎡,130万元,2室2厅,楼层5/6,总价小区最低。

学区房热线 15062203355 南京学区房档案③

汽车广场

- 车辆信息 ● 转让汽车 ● 车辆租赁 ● 转让摩托车 ● 求购汽车 ● 转让工程机械车 ● 求购摩托车



车辆信息

越嘉陪驾 86417537

车辆租赁

- 龙江 轿车、商务、大客。86220856 16行 价优。85606808 足联 轿车、商务、客车。84610898 德迅 伊兰特、思域、马6。58821686 夫子庙 轿车、商务。4006088773 珊杰 思域、骐达、马6、志俊。81960001 汇荣 各种车辆,价优。83434456 腾马 租赁(夫子庙)。52263295 驱日 广本、帕萨特、商务车。83415332 长租 别克GL8,全顺,大客车。58074495 宝林 轿车出租 78元/天。58807277 后标营 款多。85807728

求购汽车

- 自购 3-9米货车。13276618192 急购货车壹辆,中介免。66079921 求购货车 3-9米。13236592761 急购 3-9米货车。13404153886 物流公司购 3-9米。13913044303 求购轿车、上门服务。13382408818 求购 家用面包。13770759465 求购 报废车。15951812359 众彩物流购 3-8米。13002506029 求购 1-2吨小货车。13072531253 高购 报废车。15051883150 高购 报废车、大客车。83601622 求购 轿车、面包车。13770328858 求购 面包车(自用)。18260057281 求购 面包、轿车。13914492104 公司求购 货车 3-9米。13382030433

求购摩托车

急购 宁、外摩、助力。51573048

转让汽车

江苏中驰二手车市场

地址:江宁区谷路口宏运大道 1468号。服务范围:二手车交易、过户、新车上牌、车辆年检。咨询电话:13913868680 18761886516

转让 13米,9.6米车多部。13407176622 转让 全新出租车。51194448 转让 全新出租车。66060156

南京通元二手车市场

服务范围:代办车辆过户,免费评估,驾照年检,换证。地址:公交311寅春路 站。咨询电话:85799666,13584025296

- 低转 奥迪、本田、丰田等车。13407176622 低转 05年飞度。18951743136 转让 新出租车,外地要。66062066 低转 二手车,马6,奥迪,本田。18611961139 转让 03年10月解放 8.7米长车壹辆。13057527218 周 转让 06年君越。18012947800 转让 10进口新胜达SUV。84681171 转让 9米6高栏。13914492198 转让 10年39座旅游车。15895997521 本公司现有少量全新出租车转让,外地人要,驾龄不够也行。15951884313 转让 09年奥龙大厢自卸车。15251718998 王

- 特价转让 全新出租车,外地无证可。13915972158 转让 03年捷达。13305170309 转让 全新出租车。13770640462 急转 06凌渡渣土车。13770982630 旧车转让 致胜、全顺。电话:13770560109 转让 货车 4.3米,黄牌。13584053621 转让 东风 04。13222080289 转让 04年江淮小卡。13951842753 转让 08年康霸 6.2米厢车。13965959151 转让 10年7.6厢式货车 8吨。电话:15252481676 转让 08年时代大 608。13770703671 转让 07年海马福美来。18913824236 转让 03东风 1.5吨厢卧。13913909886 转让 09瑞沃 290后八轮。13814186888 转让 09年5月欧曼半挂。13951728852 转让 06年帕萨特。15895922900 急转 06年帕萨特 2.0。13245225555 急转 04米跃进(厢货)绿标。66079921 转让 08跃进 3.8米。18352336542 转让 10年宇牌五轴半挂电喷。13813815497 转让 02年金杯。15150500353 转让 6.2米厢车。13914768336 转让 08年5月厦门金龙 36座,电喷。13505164825

- 转让 01年奥迪 A6,车况好,无事故。15051885288 急转 09年瑞风。13151061350 转让 08年速腾,车况好。13815858023 转让 07年豪沃,09年北奔前四后八自卸车。13809005825 转让 11年长安奔奔,事故未修。13914492104 转让 07凯越,无事故,中介勿扰。18913937139 转让 06加长长安。13770528317 转让 02年长安。13851872467 转让 06,7,5.8米平板,康机,况佳。13276662673 转让 04普桑新秀。13705185838 转让 江浦出租车。18951634242 低价转让 08名爵 7,7.8万。15851812839 转让 10年奥龙,南京牌照,价面议。13813083762 转让 02年跃进 5米。13276616829 转让 03年江淮 5米。15195998459 转让 欧曼 3台自卸车。13965970956 (中介免) 转让 因换车,2011年10月4000公里白外黑内奥迪 A5-2.0T 敞篷跑 55万,免中介,13770921766

转让工程机械

- 转让 彭浦 140。13805193381 转让 推土机、装载机。13770730388 转让 小装载机。13814532338

信息快递

每字三元

- 教育咨询 ● 健康保健 ● IT通讯 ● 法律咨询



家教

- 南师附中 老师上门。83362190 南师附中老师上门 重方法,激发兴趣,包提高。66692995 名师上门 小、初、高。83358848。课糖网 优秀大学生上门。4000-063-360 著名 专家亲授。治厌学!速提优!单词:整书两天背完!(签约)58855485 记单词。87177039

- 刑事、房产律师。13905168089 胜诉付费律师。15895863888 华成律师 主办合同债务追偿案。84643521 资深胜诉收费:13770501904 律师胜诉收费。13914768080 美国生子 律师咨询。4008889058 律师经济、婚姻、交通、劳动争议。15905152373 律师劳动争议。84651100 律师胜诉收费。86688598

网站建设

阿搜拉 建站、优化、推广。52954207

律师咨询

专业追债律师。86645444 合同、房产、侵权律师。13376065366

社会调查

追债专家 律师带队,收回付费。电话:025-81524110

永胜专业追债

追债 10个点,婚外、调查定位、成付、判决未果。15195988747

金信源专业

清债。4000321700 成付

- 零点 专业调查。83937477 亚保联 原刑侦处长。84299998www.yabaolian.com 天使女子 调查、专业、整蛊、拆散、修复。85653607 精诚 婚情评估及取证,专业清债,收购死账,寻人。51165220 特工 专业婚外情取证。51568693 猎鹰私家侦探 专业婚外情、取证、寻人。83950007 泰隆 专业调查,取证、追债、定位、科技寻人。87769444 正德 全国寻人、寻址、定位(成付)、调查、取证。84500949 金陵女子 专业调查,拆散,整蛊。52312385 正义追债团 律师带队,专业追债。13851420702 千里眼 合法专业:调查、婚姻、商业、寻人、清债。52142307(24小时) 保密 调查 专业婚外情取证,快速清债,10点起,成付:400-025-0558

- 和谐 婚调、追债、寻人、跟踪、成付。13851840162 智多星 调查(15年)。4006621500 天剑 调查。83990330 必成 话单,取证,寻人,清欠。83370339

网站管理

维优 网站更新、改版、升级、维护。83321389

销售

时尚女装批发。18705167807

娱乐休闲物品

王牌 麻将机超市。83201083 君王 麻将机,租售。83425886

招商

火爆招商

嘉诚诚厨美食中心新街口洪武路店火爆招商。各类风味小吃、甜品、奶茶、饮料、各式西餐。零风险、无租金。 15150578108 胡先生 18205194063 刘先生 15651017826 衡先生

凯丽服饰港全面招商

山西路黄金商圈一湖北路 68号 主营:服装,品牌折扣,箱包鞋帽,内衣饰品等。现全面招商!黄金地段,超低租金,开业即免二月房租。营业后有长期广告支持火爆为止 电话:13951910288

招商 家洁类。13951922189 生鲜百货大卖场诚招供货商 15895022225

广告工程

专业制作户外写真,车贴,单透。85366176

寻求合作

合作 麦富餐饮公司,专业承接食堂。13182876102 寻兼职手记。13951839675 山西路附近饭店有泔水需要者。13505194798

防盗监控用品

安装监控,防盗门禁。85385038 难漏水、装修。15150678567