



昨天上午,不少读者拨打现代快报3·15维权访谈热线,咨询房产买卖和租赁时遇到的相关问题。来自江苏法德永衡律师事务所的房产纠纷方面的专职律师刘文钊,和来自林升不动产的资深房产经纪张庆山,对读者的问题进行了解答,就房屋买卖和租赁时如何维护自己的权益,避免产生纠纷回答了读者提问,并做了提醒。

现代快报记者 张瑜 李绍富

首付交了贷款却下不来 房东反悔不卖了,咋办?

律师称,首付款超50%需继续履行合同,房子涨价收益双方协商分摊

问题 1 贷款下不来,房东不想卖了

昨天,不少读者反映,在房屋买卖时,因银行贷款一直不放款,导致卖房一方迟迟拿不到钱,交易无法完成。而在这期间,房子价格又上升了,房东就以房款太长时间没拿到,不想卖房子了。

读者刘师傅不久前的买房遭遇就很典型。他通过中介看上了一套价值100万的二手房。在房东的配合下,刘师傅很快就向申请贷款的银行提交了贷款的资

料,等待贷款批下来。

从去年年底开始,银行贷款收紧,刘师傅的贷款一直没下来。一等就是3个多月,这期间房价上涨了不少。房东催了多次后,贷款仍没下来。正当刘师傅着急时,房东提出不卖了,理由是,他是想卖掉这套房子后,在同小区换一套大点的,现在因迟迟拿不到剩余房款,延误了他买房,房价上涨后,他买房的成本增加了。



漫画 雷小露

律师解答

首付超50%需履行合同

对此,江苏法德永衡律师事务所的刘文钊律师表示,如果仅仅是因为宏观经济政策,导致银行贷款下不来,而这期间,买卖房屋的双方都没有违约情况,就要根据首付款的比例,来确定双方是否继续履行合同。刘文钊称,首付款超过50%的,双方应该协商,继续履行合同。如果首付款没超过50%,房东就有权提出不卖房子了。

刘文钊称,根据他代理的一些案例来看,如果等待下款的时间太长,而房价又上涨了不少的,无论是房东该继续履行合同,还是有权提出不卖的,双方应协商给予对方一定补偿。刘文钊建议,在签订合同时,可明确约定因双方都不可控制的原因,造成房款无法及时支付如何处理。同时还要约定,这期间房屋价格的变化带来的收益或损失如何分担。

问题 2 “二房东”转租,租客受骗

同时,在昨天的来电咨询中,不少人反映,他们在租房时,并非直接从房主手里承租,而是从二

房东那里租房的。不少骗子就谎称是二房东,利用房产证复印件骗取租客的房租和押金。

中介提醒

租客要看房东的转租许可

林升不动产资深房产经纪张庆山提醒,租房时,一定要看清二房东与房主的关系,和与房主签订的合同,注意租房期限是到什么

时间。“尤其是要看房主有没有同意转租,如果房主同意会有相关声明。”他说,至少二房东的合同复印件、身份证复印件要保存好。

今日热线访谈预告

今日聊聊金镶珠宝如何识别和选择,专家为您支招。 今日下午2:30到4:00,现代快报将邀请质检部门的专家,为读者讲解购买金镶珠宝时,如何辨别和选择,欢迎广大读者参与访谈。

专家介绍

杨佩:国家金银制品质量监督检验中心(南京)检验室主任,高级工程师;注册国家珠宝玉石质量检验师(CGC);国家标准化委员会贵金属工作组技术组组长;全国黄金标准化委员会委员;中国珠宝玉石首饰行业协会第四届理事常务理事。杨佩从事贵金属制品科研,贵金属制品标准制定,贵金属产品、珠宝玉石检测二十年之久,是全国公认的贵金属检测专家。

参与方式

- 1.可拨打热线电话:025-84700315
- 2.加标签#快报3·15#, @现代快报新浪微博,或者发微信给现代快报的官方微信,与现场专家互动。
- 3.如果您在生活中遇到消费问题,需要维权的,请拨打现代快报24小时读者服务热线96060。

如何关注现代快报微信

- 1.扫描右边二维码关注现代快报官方微信。
- 2.在微信中查找公共账号:现代快报,加关注。
- 3.搜微信号:xiandaikuabao,加关注。



快报3·15热线 访谈活动预告

- 3·10 家电维修消费问题
- 3·11 新消法及各种消费问题
- 3·12 眼镜消费问题
- 3·13 汽车和汽修消费问题
- 3·14 消费中遇到的价格问题

3·15 发布

汽车三包实施5个多月,南京月均汽车消费投诉增43%

新车上牌时发现漏油,市民成功换车

昨天,现代快报记者从秦淮区工商分局举办的“新消法及汽车三包培训”活动上获悉,自从去年10月1日汽车三包实施以来,南京月均汽车消费投诉增长了43%。同时,汽车三包规定给消费者维权带来的便利已经初步显现,已经有数位消费者成功退换了车辆,维护了自己的合法权益。

5个月受理投诉432件

市民李先生在大明路一家4S店购买了一辆汽车,上路没多久就问题频出。今年2月,李先生到保险公司办理保险时,发现了问题。原来,他新汽车的发动机号从2012年开始已经办过4次保险,他

立即拨打热线进行投诉。随后,南京市秦淮区红花工商所的工作人员对这件事进行调解。经过协调,商家帮李先生的车辆更换了发动机,李先生也接受了这个解决方案。

红花工商所副所长叶滨告诉记者,他们辖区内有大明路汽车一条街,所以受理了不少汽车消费纠纷,汽车的销售、维修、售后问题都是投诉热点。

根据统计数据,从去年10月1日到今年3月6日,南京各级消协共受理了汽车消费投诉432件,月均投诉量达到86件。而在去年10月1日汽车三包规定执行前,月均汽车投诉量只有60件,月均

投诉量增长了43%。汽车投诉的内容主要有:汽车屡出故障、捆绑销售车险、贷款不成定金不退、三包期内不给免费维修、赠送车内装潢承诺不兑现等。

部分消费者退换车成功

如果汽车出现问题,消费者最想做的就是退换货。汽车三包明确规定,三包期内,如果汽车修理时间累计超过35天,或者同一个产品质量问题引发的修理累计超过5次,消费者可以换车;如果转向系统失效、制动系统失效、车身开裂或燃油泄漏、严重安全性能故障2次修理仍未修好等,消费者要求更换或退货的,销售者应

当负责免费更换或退货。“真正严重到要退换车的不是很多,大概不到10件吧。”南京市消协相关负责人说,去年10月份,就有一位市民田先生购买了一辆汽车,上牌时发现漏油,经过调解,4S店就免费为田先生更换了一辆新车。

尽管汽车三包规定让消费者维权时更有“仗仗”,但汽车投诉仍有不少是难以成功调解的,消协或者工商部门只好建议消费者走司法程序。不过,秦淮区法院民三庭副庭长王璐介绍,从去年10月1日到现在,他们接到的汽车消费类诉讼很少。

通讯员 熊茂林 侯小伟 王芙蓉 现代快报记者 朱蓓

3·15 抽检

三成多文胸透气差 如何选购有窍门

今天是3月7日“女生节”,明天是3·8妇女节,女性用品的安全情况和产品性能引起了消费者的关注。近日,江苏省质监局对市场上的文胸和塑身内衣进行了抽检,并对透气性、吸湿性等关系到穿着舒适度的功能性指标进行了检测。检测结果显示,虽然安全性合格率较高,但不少文胸和塑身内衣的透气性、吸汗情况并不好。

三成多文胸透气性不佳

近期,江苏省质监局开展了文胸产品质量监督抽查。这次检查不仅对文胸的质量安全进行了调查,还对关系到穿着舒适度的透气性指标进行了检测。抽检的31个批次文胸中,有9个批次不合格,主要不合格项为纤维含量。

江苏省纺检院质量技术部副总工程师唐祖根介绍,造成不合格的主要原因是企业的原辅料进货没有严格把关,或者没有验明原料的成分含量,胡乱标识,还有个别企业为了获取不正当利润,以次充好。

本次检测,质监部门还首次对透气性进行了检测,检测专家参照FZ/T73022-2012《针织保暖内衣》中透气性指标进行检测,共有10个批次的产品不达标,占到总抽查批次的32.2%。也就是说,有三成多的文胸,透气性不佳。

塑身内衣吸汗情况较差

这次抽检中,质监局也对市场上的女式塑身内衣进行了抽查,除了基本的安全指标外,也对塑身内衣的部分功能性指标(吸湿性、速干性)进行了一次质量摸底调查。

这次抽检的塑身内衣共有19个批次,只有1个批次不合格,出现了甲醛含量超标的情况。吸湿性好不好,直接决定了内衣材料是否吸汗、透气,而速干性则代表了内衣在流汗时快速干燥的能力。经过检测,这些塑身内衣普遍不具有吸湿性,只有2个批次的产品吸湿速干性能达到标准要求,占到10.5%。在不达标的产品中,共有10批次产品完全不吸湿,滴水扩散时间都达到了300s以上,这类衣服穿在身上会感觉很闷,不利于汗的挥发,会让人感觉到不舒服。

现代快报记者 朱蓓

小贴士

如何选购和使用文胸

- 1.文胸、塑身内衣选购时,宁大勿小,宁松勿紧。
- 2.购买时要注意纤维的材质和特点,对个别纤维有过敏反应的话,购买时应尽量避免,选择罩杯内面料为天然材质、染色少的产品。
- 3.选购胸罩吊带要宽窄适度,狭窄的胸罩带会压迫皮下组织,导致血液循环发生障碍。
- 4.购买时注意有无刺鼻或难闻的气味。
- 5.新文胸要先洗后用。
- 6.穿着好后,进行弯腰、伸展双臂或转动身体,不要有剧烈的压迫感,与此同时,检查穿戴位置是否合适。
- 7.戴文胸时间不要过长,睡觉时尽量不戴,减少压迫皮下组织,促进血液循环。