

置业指南

200万买了“空头”学区房
入住后发现楼下有个配电室

买二手房 要启动风险预警

据网上房地产统计数据显示,2013年南京共成交二手房96095套,仅次于2009年的10.5万套,而2013年南京新房成交90572套,二手房成交量超过同期的新建商品房成交量,二手房已成为市民购置房产的主要类别。与此同时,有关二手房交易的法律纠纷甚至欺诈事件也屡屡见诸报端,有些甚至给买卖双方造成了百万金额的损失。这与二手房交易金额较大、隐藏的风险多样化不无关联。在此,记者总结了儿类常见纠纷,为市民买卖二手房提供借鉴。

现代快报记者 张玮玲



A 房屋被查封,巨额房款难追讨 买二手房应进行“资金监管”

案例

去年6月,孙女士通过某中介购买了邱某的一套房,全价228万元。在卖人邱某的一再要求下,孙女士支付了158万元的首付款后才拿到房屋钥匙并开始装修。因当时该房仍欠银行50多万元贷款,需要解押后才能办理过户,邱某一再表示用该笔首付款去解押。

到去年11月,买卖双方顺利网签。但双方办理网签之后,邱某多次以各种理由拖欠过户时间,几个月后,孙女士去房管部门查询发现,该房已经被查封,而邱某始终联系不上。经了解,原来卖人邱某在网签之后仅十几天,又将房屋做了抵押,并设定了195

万元的最高抵押权,并授予对方代为处置房屋等多项权利。

孙女士到法院申请立案时得知,原来借钱给邱某的张先生在发现邱某失踪后,已将其起诉到法院以保证自己的“优先追偿权”,张先生的起诉理由是“民间借贷”,法院受理后已将该房屋进行查封,将来房子一旦被拍卖,所得钱款也得优先偿还抵押借款和银行贷款。

目前,案件还在审理中,孙女士一家虽然还住在该房屋内,但每天都提心吊胆,生怕哪天就被赶出去。

C 签约前没明确房屋户籍学籍状况 买了学区房,名额却已被占用

案例

去年年初,市民张女士买了一套宁海路的“学区房”,以为入户口以后5岁的儿子次年就能到附近的重点小学上学。这套房子市场估价为每平方米2万元,但开价却是3.2万元,总价近200万元。去年2月26日,双方很顺利地办好了交易手续。签约前,中介与卖家都拍着胸脯表示,卖家的孩子在该校属“择校”“借读”,肯定

不会影响张女士儿子上学,为此,在签约时三方还签下书面承诺。本以为可以高枕无忧,但张女士事后与教育部门和该学校的校方核实发现,该学区房的学籍已经被卖家的孩子占用了,自己的儿子拿不到学籍。事后,张女士决定退房,并焦急万分地与卖家协商退款重新购房。

提醒 办了网签不等于已过户

网签不等于过户,其作用主要是为了防已经签约的房产被“一房二卖”。对于签约后至办理房屋过户前的一段时间内原业主将房产抵押给他人是无法控制的。

业内人士提醒,签约后,买房人要业一起到档案馆查证该房屋是否处于查封、冻结或抵押状态;其次是应通过“资金监管”办理钱款交接。

南京市住建委早在2011年底就发布了《关于印发加强房地产经纪市场管理相关实施细则的通知》,表示南京市房地产市场管理处通过设立交易资金监管平台,委托交易保证机构与存量房交易双方签订交易资金监管协议,并按照监管协议的约定向卖房划转购房交易资金。2011年4月实施的《房地产经纪管理办法》第24条也明确规定:“房地产经纪当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的,应当通过房地产经纪机构在

银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。”

据介绍,资金监管是一种委托第三方支付的钱款交接形式。买方将全部购房款、或除贷款之外的全部房款存入指定的资金监管账户后,视同出售方收到了该笔款项,待交易双方履行协议并完成房屋权属交接后,由监管机构对交易资金进行交接;若不能达成交易,则该笔款项不会由监管账户拨付,其间任何一方都无权单方处分该笔交易资金。从而最大化地保障房屋权属和资金安全。

另外,资金监管也可以保障房屋出售人的权益,一旦购房人拖延支付购房款,原房主可能会有回款风险,对于急着“卖旧买新”的房主来说,也有可能延误购房良机,甚至出现过不能及时回款致使新购房违约而造成损失的。

提醒 买房前确认学籍是否可用、户籍是否被占用、学区是否准确

1. 学区房并非取决于物理距离的远近,学位名额是相应学校依照“学区划分”的原则进行分配的,且每年也会有少部分变化。同时,施教区内二手房的每套住户,只能安排一名孩子在相应学校接受义务教育。由于我国实行的九年制义务教育,所以大多数学区房一旦使用过学籍就会默认占用九年,并且有的学校还要求提前落户、提前入住。买房前应查清原房主是否占用学籍。

2. 即使房子所属区域在学区范围内,学籍也没有被占用,但如果孩子户口无法迁入,也会影响孩子按时报名入学。

由于学区房的特殊属性和稀缺性,不少家长选择提前购买学区房,市场上也存在部分业主在孩子未毕业前就考虑卖房,这样就容易出现学籍占用的情况。购房者如果发现该房主有适龄儿童,可以让业主出示书面的资料证明该学籍未被占用,并且在买卖协议上添加学区可使用的承诺。除了需确保该房在指定学校的施教区内,购房者还应明确掌握房屋的户籍状况、入学资质要求等,认真核实该房是否存在户籍占用情况和占用时间的问题,以推算自己的孩子是否能按时报名、入学。

B 买到“凶宅”想退房,法律难界定 签约前应监督中介进行风险控制

案例

2004年10月,兰先生通过房屋中介从房主李先手中买下一套70平方米的二手房。过户后不久,他听说这套房子之前发生过凶杀案。之后他前往公安机关查询,确认了凶

杀事件的真实性。兰先生打电话给中介,要求退还全部中介费,并联系卖家协商退房遭拒。在协商无果的情况下,他将中介和原业主起诉到法院。

提醒 房屋信息核查要做到位

按照《物权法》的规定,房屋买卖是以过户登记为有效条件的,如果办理了产权证,就不能解除合同,除非有确凿的证据证明卖方属于欺诈,或者有理由证明其行为违背公序良俗,买卖合同也可视为无效。而上述情况中,中介和原业主既不属于欺诈行为,也不违背公序良俗,因此不支持兰先生解除合同的诉讼请求。

另外,此类“凶宅”一般不被法律认为物理

瑕疵,加之在签约前业主一般不会主动将此信息告知,因此无力自行核查的购房者往往会在不知情的情况下购买,之后又感到追悔莫及。针对此类风险,应监督经纪人是否完成了风险控制动作,比如,某大型房屋中介就要求经纪人在客户签约前在《凶宅信息库》内做排查,并在合同中约定此信息的披露义务。通过此项动作,让购房者知晓瑕疵信息。

D 买房入住后发现楼下有个配电室 买家支付40万违约金也要退房

案例

去年,市民王先生为了改善居住环境决定换房,在几经看房后,通过中介看中了一套位于低楼层的三居室。在与业主面谈后,王先生顺利签约。签约后不久发现位于房屋正下方的地下室中有大楼的配电室。由于王先生的妻子已怀孕,他担心配电室产生的电

磁辐射会对怀孕的妻子产生影响,因此要求解约。中介在得知王先生的顾虑后,携业主一同与其协商,但认为没有有力的证据证明辐射对妻子没有影响,王先生表示即便支付违约金也要解约,最终,王先生支付了业主近40万的违约金,解除了合同。

提醒 “辐射房”界定没那么简单

电磁辐射超标确实会影响身体健康,但是对于所购房屋是否为“辐射房”,购房者往往无力核查或核查成本高昂。此外,辐射检测的权威性也存在一定疑虑。

所以,买房人在选择房屋中介时要看公司品牌,大型中介公司的经纪人素质相对较高,出于自身经营风险的考量,也会要求对一些常见的风

险进行排查。针对文中提及的风险,应监督经纪人是否完成了风险控制动作,比如,某大型房屋中介委托权威机构对作业范围内的高压电力设施做电磁辐射检测,并要求经纪人在签约前根据客户要求出示具有公信力的检测报告,并对报告的真实性和检测结果的准确性负责,让客户清晰地了解房屋瑕疵状况,避免日后出现纠纷。